



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

**G.E.: Dott.ssa LINDA CATAGNA**

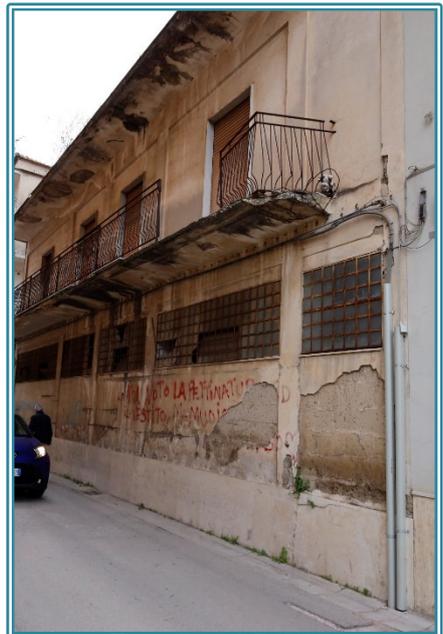
CREDITORE PROCEDENTE xxxxxx

DEBITORI xxxxxx

UDIENZA 09/05/2024

OGGETTO Immobili in **San Prisco:**  
**LOTTO 1** Via Universo n.4 e 6 – **Fog. 6 Part. 5852 Sub. 22**  
**LOTTO 2** Via Universo n.4 e 6 – **Fog. 6 Part. 5852 Sub. 23**  
**LOTTO 3** Via Universo n.4 e 6 – **Fog. 6 Part. 5852 Sub. 18**  
**LOTTO 4** Via Universo n.4 e 6 – **Fog. 6 Part. 5852 Sub. 14**  
**LOTTO 5** Via Universo n.4 e 6 – **Fog. 6 Part. 5852 Sub. 24**  
**LOTTO 6** Via Universo n.4 e 6 – **Fog. 6 Part. 5852 Sub. 19**  
**LOTTO 8** Via Colangelo n.9 – **Fog. 8 Part. 5359 Sub. 3**  
**LOTTO 13** Via Venezia n.2 – **Fog. 5 Part. 5620**

**ELABORATO PERITALE N°1**  
**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO PER LA STIMA**  
**DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE**



L'Esperto Stimatore

*Giordano Tommaso*  
DOTT. ING. GIORDANO TOMMASO  
SEZIONE A  
PESCARA - VIA S. ANTONIO  
N° ISCRIZ. 15604  
C.A.B. N° 1010/2018  
C.A.B. N° 1010/2018



## Sommario

Premessa.....	4
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	5
Risposte ai quesiti posti nel mandato.....	8
Premessa ai quesiti.....	8
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	10
LOTTI 1,2 e 3 .....	10
LOTTI 4,5 e 6 .....	12
LOTTO 8.....	16
LOTTO 13.....	19
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....	22
LOTTI 1,2,3,4,5,6.....	22
LOTTO 1.....	23
LOTTO 2.....	30
Premessa alla formazione dei LOTTI 3,5,6 .....	33
LOTTO 3.....	34
LOTTO 5.....	37
LOTTO 6.....	39
LOTTO 4.....	41
LOTTO 8.....	47
LOTTO 13.....	54
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....	61
LOTTI 1,2,3,4,5,6.....	61
LOTTO 1.....	62
LOTTO 2.....	67
LOTTO 3.....	70
LOTTO 4.....	73
LOTTO 5.....	77
LOTTO 6.....	80
LOTTO 8.....	83
LOTTO 13.....	87
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....	91
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....	99
LOTTI 1,2,3 .....	99
Formalità pregiudizievoli LOTTI 1,2,3.....	100
LOTTI 4,5,6 .....	100
Formalità pregiudizievoli LOTTI 4,5,6.....	101
LOTTO 8.....	101
Formalità pregiudizievoli LOTTO 8 .....	102
LOTTO 13.....	103





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA  
IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023  
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

Formalità pregiudizievoli LOTTO 13 .....	104
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	105
Inquadramento urbanistico (LOTTI 1,2,3,4,5,6) .....	106
Vincoli paesaggistici e archeologici (LOTTI 1,2,3,4,5,6) .....	108
Requisiti minimi di abitabilità LOTTO 1 e 4.....	109
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati LOTTI 1,2,3,4,5,6.....	110
Diffformità edilizie riscontrate sul LOTTO 1 .....	115
Diffformità edilizie riscontrate sui LOTTI 2,3,5,6 .....	119
Diffformità edilizie riscontrate sul LOTTO 4 .....	121
Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTI 1,2,3,4,5,6 .....	123
Inquadramento urbanistico LOTTO 8.....	125
Vincoli paesaggistici e archeologici LOTTO 8 .....	127
Requisiti minimi di abitabilità LOTTO 8 .....	128
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati LOTTO 8 .....	128
Diffformità edilizie riscontrate sul LOTTO 8 .....	129
Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTO 8 .....	131
Inquadramento urbanistico LOTTO 13 .....	132
Vincoli paesaggistici e archeologici LOTTO 13.....	134
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati LOTTO 13.....	135
Diffformità edilizie riscontrate sul LOTTO 13 .....	136
Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTO 13.....	138
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	139
LOTTI 1,2,3,4,5,6.....	139
Calcolo della superficie commerciale LOTTO 1.....	140
Calcolo del valore di locazione LOTTO 1 .....	141
Calcolo della superficie commerciale LOTTO 2.....	143
Calcolo del valore di locazione LOTTO 2 .....	144
Calcolo della superficie commerciale LOTTO 3.....	145
Calcolo del valore di locazione LOTTO 3 .....	146
Calcolo della superficie commerciale LOTTO 4.....	147
Calcolo del valore di locazione LOTTO 4 .....	148
Calcolo della superficie commerciale LOTTO 5.....	150
Calcolo del valore di locazione LOTTO 5 .....	151
Calcolo della superficie commerciale LOTTO 6.....	152
Calcolo del valore di locazione LOTTO 6 .....	153
LOTTI 8 e 13 .....	154
Calcolo della superficie commerciale LOTTO 8.....	154
Calcolo del valore di locazione LOTTO 8 .....	155
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	159
LOTTO 1.....	159
LOTTO 2.....	161





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA  
IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023  
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

LOTTO 3..... 163  
LOTTO 4..... 164  
LOTTO 5..... 166  
LOTTO 6..... 167  
LOTTO 8..... 169  
LOTTO 13..... 170  
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale ..... 172  
TUTTI I LOTTI..... 172  
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo..... 173  
TUTTI I LOTTI..... 173  
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso ..... 174  
TUTTI I LOTTI..... 174  
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni. .... 175  
Metodologia di stima TUTTI I LOTTI..... 179  
LOTTO 1 ..... 180  
LOTTO 2 ..... 187  
LOTTO 3 ..... 194  
LOTTO 4 ..... 200  
LOTTO 5 ..... 207  
LOTTO 6 ..... 214  
LOTTO 8 ..... 220  
LOTTO 13 ..... 227  
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.... 233  
LOTTI 1,2,3,4,5,6,13 ..... 233  
LOTTO 8..... 233  
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio..... 234  
LOTTI 1,2,3 ..... 234  
LOTTI 4,5,6 ..... 234  
LOTTO 8 e 13 ..... 235  
Conclusioni ..... 237



**Dott. Ing. Tommaso Giordano**

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense



328 339 55 02



tommasogiordano1977@gmail.com  
tommasogiordano@ingpec.eu



Via Diaz, 8  
Napoli 80133



## Premessa

---

In data 08 Gennaio 2024 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Linda Catagna, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 138/2023 Ruolo Gen. Esec. promossa da xxxxxx contro xxxxxx, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. Tommaso Giordano con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto ing. Tommaso Giordano accettava in data 10 Gennaio 2024 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Comune di San Prisco etc.) ed a servirsi di tecnici specializzati in rilievi.

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.





## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali iniziavano in data 25 Gennaio 2024 con l'accesso unitamente al proprio collaboratore ed al custode Avv. Daniela Cicirello presso uno dei beni del compendio pignorato alla via Trieste in San Prisco (CE).

All'interno del primo cespite pignorato, costituito da un locale commerciale identificato catastalmente al F. 5 Part. 327 Sub. 5 del Comune di San Prisco, l'esperto stimatore Dott. Ing. Tommaso Giordano rinveniva il signor xxxxxx; dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dell'immobile facente parte del pignoramento immobiliare; contestualmente si effettuava il Virtual Tour 360° dei vari ambienti e si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture del cespite, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Dopo aver terminato le attività peritali nel primo cespite, si procedevano ad esaminare nell'ordine:

- Cespite riportato al F. 5 Part. 5798 Sub. 1 del Comune di San Prisco;
- Cespite riportato al F. 5 Part. 327 Sub. 9 del Comune di San Prisco;
- Cespite riportato al F. 5 Part. 327 Sub. 6 del Comune di San Prisco;
- Cespite riportato al F. 5 Part. 5620 del Comune di San Prisco;
- Cespiti riportati al F. 4 Part. 5082-5086-5089 del Comune di San Prisco;
- Cespiti riportati al F. 5 Part. 75-76 del Comune di San Prisco.

Anche per tali beni l'Esperto Stimatore unitamente al proprio collaboratore procedeva ad effettuare le medesime indagini e rilievi già eseguiti in precedenza per il primo immobile ispezionato.





Le operazioni peritali venivano a questo punto sospese, fissando il giorno 14 Febbraio 2024 per il prosieguo.

In tale data l'Esperto Stimatore sempre coadiuvato dal proprio collaboratore e dal Custode Avv. Cicirello accedeva all'immobile alla via Trieste n. 98 in San Prisco, identificato catastalmente al F. 5 Part. 327 Sub. 8, ove riscontrava la presenza dell'Avv. xxxxxx delegato dagli eredi di xxxxxx.

Anche in questo caso, dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dell'immobile facente parte del pignoramento immobiliare; contestualmente si effettuava il Virtual Tour 360° dei vari ambienti e si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture del cespite, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Dopo aver terminato le attività peritali in tale cespite, si procedevano ad esaminare nell'ordine:

- Cespite riportato al F. 8 Part. 5359 Sub. 3 del Comune di San Prisco;
- Cespiti riportati al F. 6 Part. 5852 Sub. 14-18-19-22-23-24 del Comune di San Prisco.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Inoltre nelle date del **23 e 27 Gennaio e 6 Febbraio 2024** il sottoscritto Esperto Stimatore si recava presso **l'Agenzia delle Entrate di Caserta – ufficio Territorio** per effettuare le indagini catastali e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.





Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **17 Gennaio e 29 Febbraio 2024** presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta per le ispezioni ipotecarie cartacee;**
- **l'1 e 16 Febbraio 2024** presso **l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere;**
- il **2 Febbraio 2024** presso **lo Studio Notarile Provitera;**
- il **19 Febbraio 2024** presso **l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di San Prisco (CE);**
- il **7 Marzo 2024** presso **l'Agenzia del Demanio;**
- il **22 Marzo 2024** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima** per la certificazione USI CIVICI;
- il **5, 19 e 26 Febbraio e 11 Aprile 2024** presso **l'Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze del Comune di San Prisco (CE).**





## Risposte ai quesiti posti nel mandato

### Premessa ai quesiti

La società APORTI S.R.L. ha sottoposto a pignoramento immobiliare i seguenti beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 138/2023 R.G.E.:

APPARTAMENTO	Via Universo n. 2, San Prisco	Fog. 6 Part. 5852 Sub. 22
GARAGE	Via Universo n. 2, San Prisco	Fog. 6 Part. 5852 Sub. 23
LOCALE DEPOSITO	Via Universo n. 2, San Prisco	Fog. 6 Part. 5852 Sub. 18
APPARTAMENTO	Via Universo n. 2, San Prisco	Fog. 6 Part. 5852 Sub. 14
GARAGE	Via Universo n. 2, San Prisco	Fog. 6 Part. 5852 Sub. 24
LOCALE DEPOSITO	Via Universo n. 2, San Prisco	Fog. 6 Part. 5852 Sub. 19
TERRENO	San Prisco	Fog. 4 Part. 5082
TERRENO	San Prisco	Fog. 4 Part. 5086
TERRENO	San Prisco	Fog. 4 Part. 5089
ABITAZIONE DI TIPO RURALE	Via Colangelo n. 6, San Prisco	Fog. 8 Part. 5359 Sub. 3
APPARTAMENTO	Viale Trieste, San Prisco	Fog. 5 Part. 327 Sub. 8
LOCALE COMMERCIALE	Viale Trieste, San Prisco	Fog. 5 Part. 327 Sub. 5
APPARTAMENTO	Viale Trieste, San Prisco	Fog. 5 Part. 327 Sub. 9
APPARTAMENTO	Viale Trieste, San Prisco	Fog. 5 Part. 327 Sub. 6
LOCALI DI DEPOSITO	Viale Trieste, San Prisco	Fog. 5 Part. 5620
LOCALI DI DEPOSITO	Viale Trieste, San Prisco	Fog. 5 Part. 5798 Sub. 1
TERRENO	San Prisco	Fog. 5 Part. 75
TERRENO	San Prisco	Fog. 5 Part. 76

Lo scrivente Esperto Stimatore, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, ha provveduto a suddividere i cespiti oggetto di pignoramento, raggruppandoli in lotti secondo lo schema di seguito riportato:





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA
IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

Table with 4 columns: LOTTO number, Property type, Address, and Page/Part/Sub-section details. Rows include various lots from 1 to 16 with details like 'APPARTAMENTO', 'GARAGE', 'LOCALE DEPOSITO', etc.

Inoltre, a causa dell'elevato numero di lotti da trattare, che avrebbe generato un Elaborato Peritale oltremodo vasto e farraginoso, l'Esperto Stimatore procede alla suddivisione in tre relazioni distinte, così da facilitare la lettura e la gestione del documento, rendendo la relazione più accessibile ed ottimizzando l'assimilazione delle informazioni presentate, migliorando l'efficienza nel trattare i vari quesiti.

Si riporta pertanto la tabella riassuntiva dei vari elaborati peritali con i relativi lotti esaminati, separati in ragione della titolarità, della provenienza e della 'storia urbanistica dei cespiti pignorati':

Summary table mapping Elaborato Peritale n° (1, 2, 3) to specific lot numbers (LOTTO 1-16).

Pertanto, il contenuto di questa prima relazione si limita esclusivamente agli immobili presenti nei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 13.





## Quesito 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).*

### LOTTE 1-2-3

La sig.ra xxxxxx nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il (CF xxxxxx), detiene il diritto di piena proprietà in virtù di atto di donazione per notar \_\_\_\_\_ del 02.04.2014 repertorio n. 728 raccolta n. 599:

**LOTTO 1: APPARTAMENTO** sito in San Prisco in Via Universo n.4 (catastalmente Via Universo n.2), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°05'24"N** (latitudine) e **14°16'23"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al **Foglio 6 particella 5852 Subalterno 22**, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9 vani, Rendita € 999,34, Superficie Totale 288 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 264 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>; confina a nord con Via Universo, a sud con vano scala comune (sub.12), cortile comune (sub. 10) e rampa di accesso al piano interrato (sub. 11), ad ovest con cortile comune (sub. 10) e rampa di accesso al piano interrato (sub. 11) e ad est con cortile esclusivo confinante con particella 5382. In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento.





**LOTTO 2: GARAGE** sito in San Prisco in Via Universo n.6 (catastalmente Via Universo n.2), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°05'24"N** (latitudine) e **14°16'23"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al **Foglio 6 particella 5852 Subalterno 23**, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 97 m<sup>2</sup> Rendita € 145,28, Superficie Totale 106 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>; confina a nord con terrapieno, a sud con particella 5161, ad ovest con particella 5382 e ad est con rampa di accesso (sub.11), con area comune (sub. 21) e con i LOTTI 3 e 5. In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento.

**LOTTO 3: LOCALE DEPOSITO** sito in San Prisco in Via Universo n.4 (catastalmente Via Universo n.2), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°05'24"N** (latitudine) e **14°16'23"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al **Foglio 6 particella 5852 Subalterno 18**, Piano S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 42 m<sup>2</sup>, Rendita € 86,76, Superficie Totale 47 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>; confina a nord con terrapieno, a sud con area comune (sub. 21), ad ovest con LOTTO 6 e ad est con LOTTO 2. In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento. (*figg. 1-4; Allegato A*).





## LOTTI 4-5-6

Il sig. xxxxxx nato a Caserta (CE) il (CF xxxxxx), detiene il diritto di piena proprietà in virtù di atto di donazione per notar del 02.04.2014 repertorio n. 728 raccolta n. 599:

**LOTTO 4: APPARTAMENTO** sito in San Prisco in Via Universo n.4 (catastalmente Via Universo n.2), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°05'24"N** (latitudine) e **14°16'23"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al **Foglio 6 particella 5852 Subalterno 14**, Piano 2-3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 832,79, Superficie Totale 258 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 247 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>; confina a nord con affaccio su via Universo, a sud con affaccio su cortile comune (sub. 10) e rampa di accesso al piano interrato (sub. 11), ad ovest con vano scala (sub. 12) e ad est con affaccio su cortile di proprietà del LOTTO 1. In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento.

**LOTTO 5: GARAGE** sito in San Prisco in Via Universo n.6 (catastalmente Via Universo n.2), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°05'24"N** (latitudine) e **14°16'23"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al **Foglio 6 particella 5852 Subalterno 24**, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 46 m<sup>2</sup> Rendita € 68,90, Superficie Totale 51 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>; confina a nord con area comune (sub. 21) e vano scala (sub. 12), a sud con rampa di accesso al piano interrato (sub. 11), ad ovest con vano scala (sub. 12) e rampa di accesso (sub. 11) e ad est con LOTTO 2. In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento.





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

**LOTTO 6: LOCALE DEPOSITO** sito in San Prisco in Via Universo n.4 (catastralmente Via Universo n.2), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°05'24"N** (latitudine) e **14°16'23"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al **Foglio 6 particella 5852 Subalterno 19**, Piano S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 44 m<sup>2</sup>, Rendita € 90,90, Superficie Totale 50 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>; confina a nord con terrapieno, a sud con vano scala (sub. 12) e con area comune (sub. 21), ad ovest con terrapieno e ad est con LOTTO 3. In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-4; Allegato A).



Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 41°05'24"N e 14°16'23"E



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense

328 339 55 02

tommasogiordano1977@gmail.com  
tommasogiordano@ingpec.eu

Via Diaz, 8  
Napoli 80133

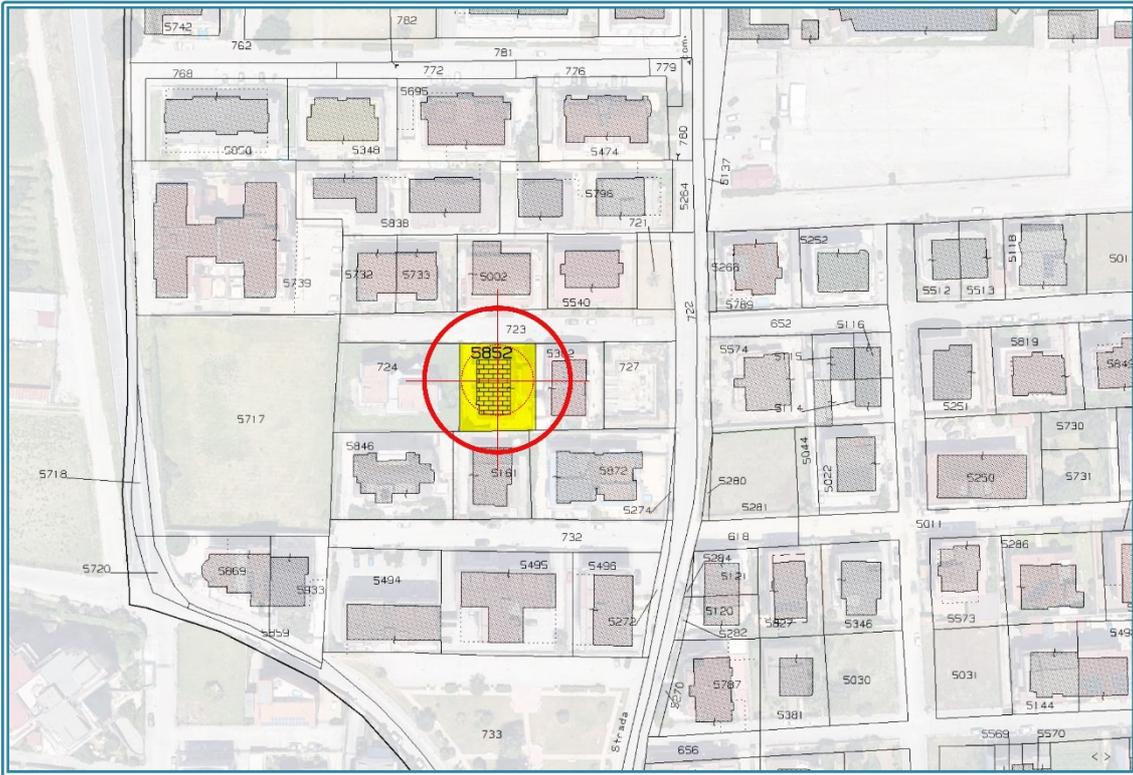


Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto

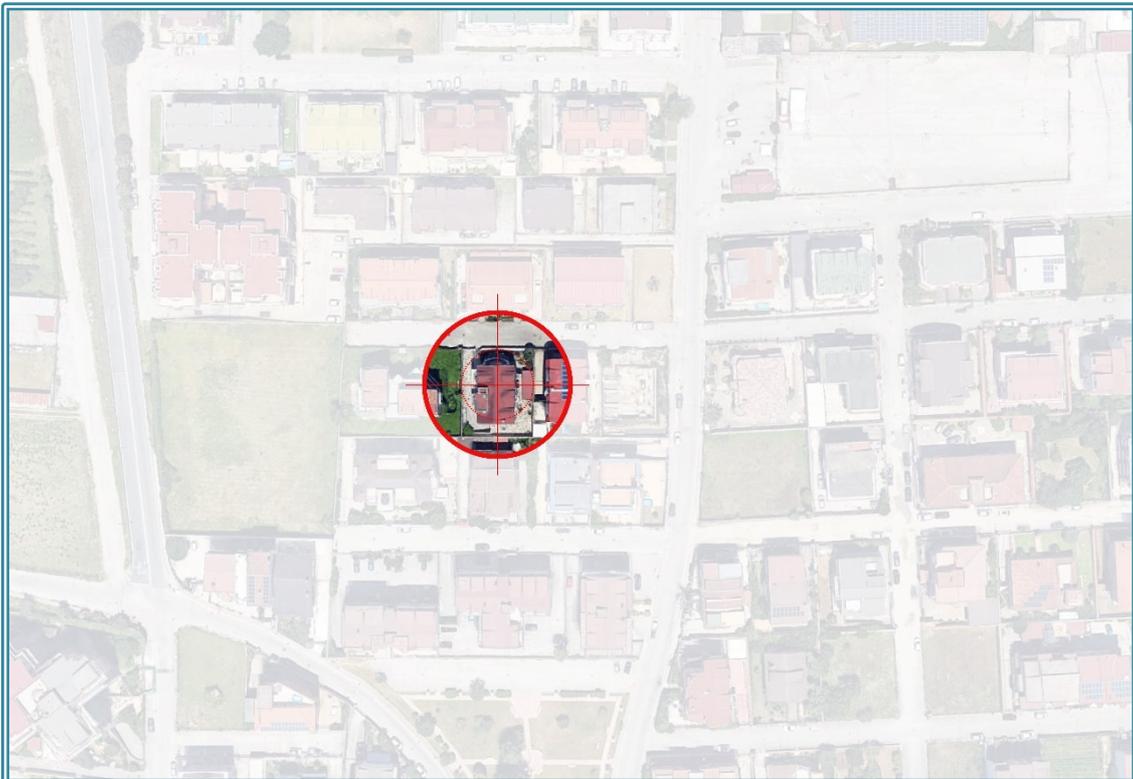


Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile



Figura 4 Veduta assonometrica



## LOTTO 8

I sig.ri:

- xxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;
- xxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;
- xxxxxx nata a San Prisco (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 3/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Venezia (VE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 3/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;

che unitamente detengono la quota di 36/72 in virtù di successione devoluta per legge del 26.03.2003 Volume 9 n.4 e successione devoluta per legge del 02.07.2013 volume 9990 n.10:

**LOTTO 8: ABITAZIONE DI TIPO RURALE** sito in San Prisco in Via Colangelo n.6, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°05'14"N** (latitudine) e **14°16'39"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al **Foglio 8 particella 5359 Subalterno 3**, Piano T-1, Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita € 116,20, Superficie Totale 66 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 62 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 8 particella 5359 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 748 m<sup>2</sup>; l'abitazione confina a nord con particella 507 mentre la stalla con particella 5100, a sud con un'altra proprietà (subalterno 12) e con cortile comune (sub. 10) mentre la stalla confina con sub. 4, a ovest l'abitazione confina con cortile comune (sub.10) invece la stalla con via Colangelo, ad est con via Caccavalle (catastalmente via Massara) mentre la stalla con cortile



comune (sub. 10). In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 5-8; Allegato A).



Figura 5 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 41°05'14"N e 14°16'39"E

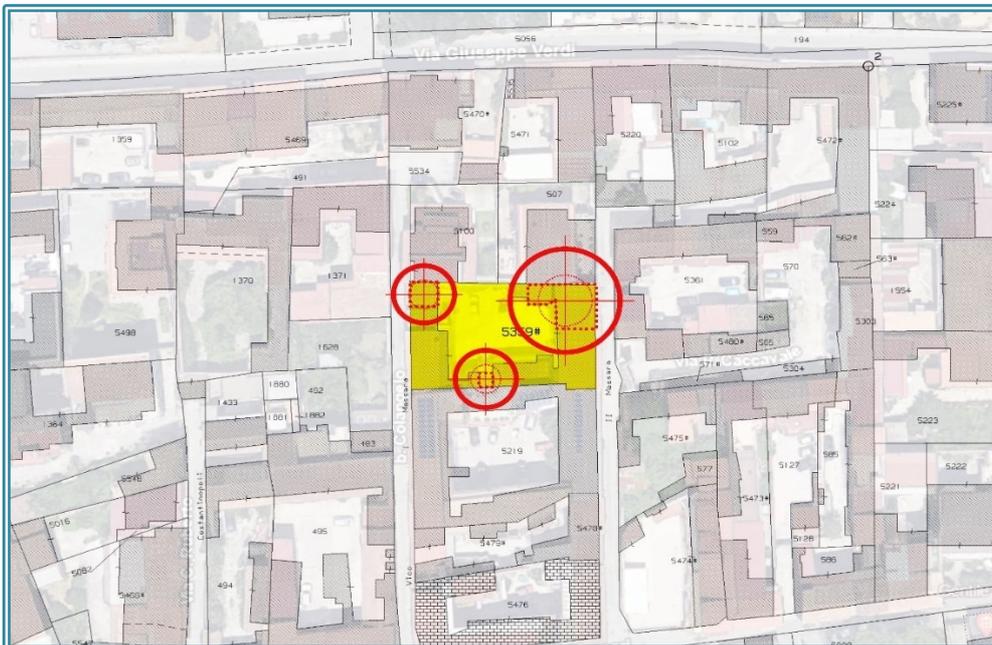


Figura 6 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto



Figura 7 Aerofoto con individuazione immobile



Figura 8 Veduta assometrica



## LOTTO 13

I sig.ri:

- xxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;
- xxxxxx nata a Capua (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;
- xxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;
- xxxxxx nata a San Prisco (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 12/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Venezia (VE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 12/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a San Prisco (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;

che unitamente detengono il diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ del 13.01.1998 repertorio n. 90316 raccolta n. 11411 e successione devoluta per legge del 02.07.2013 volume 9990 n.10:

**LOTTO 13: LOCALI DI DEPOSITO** sito in San Prisco in Via Venezia n.2 (catastalmente Viale Trieste), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°04'58"N** (latitudine) e **14°16'19"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al **Foglio 5 particella 5620**, Piano T-1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 414 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.004,92, Superficie Totale 505 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 5 particella 5620 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 318 m<sup>2</sup>; confina a nord con cortile esclusivo adiacente ad un'altra proprietà identificata con particella 5621, a sud con particella 5619, ad ovest con Via Venezia e ad est con particella 5622. In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento. (figg.9-12; Allegato A).





Figura 9 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 41°04'58"N e 14°16'19"E

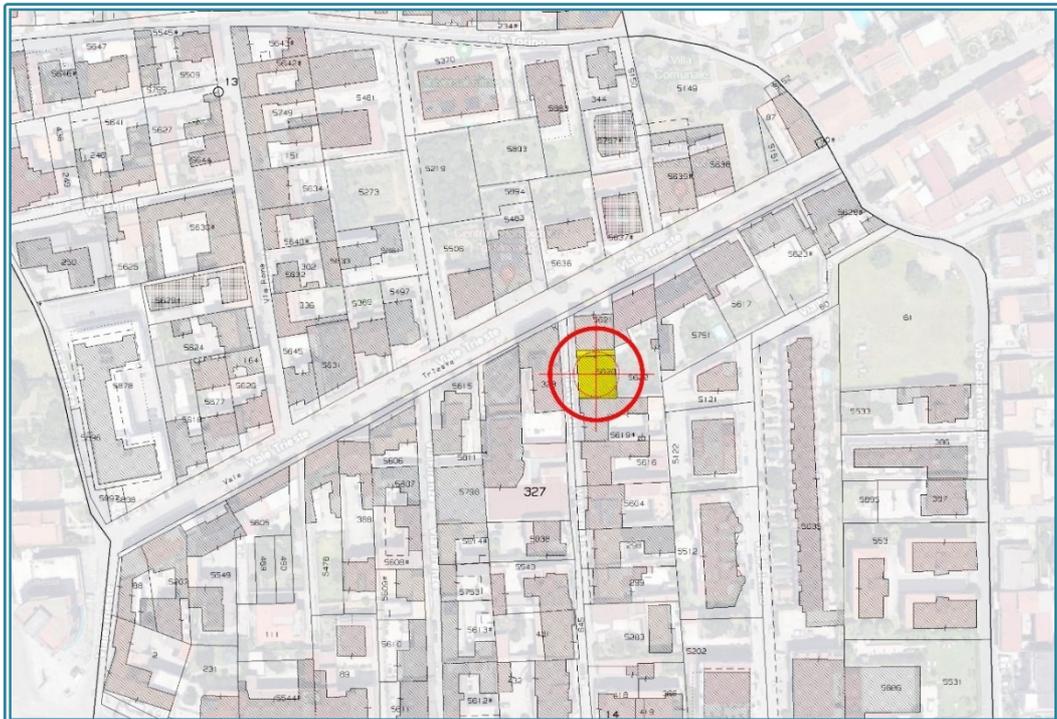


Figura 10 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto



Figura 11 Aerofoto con individuazione immobile

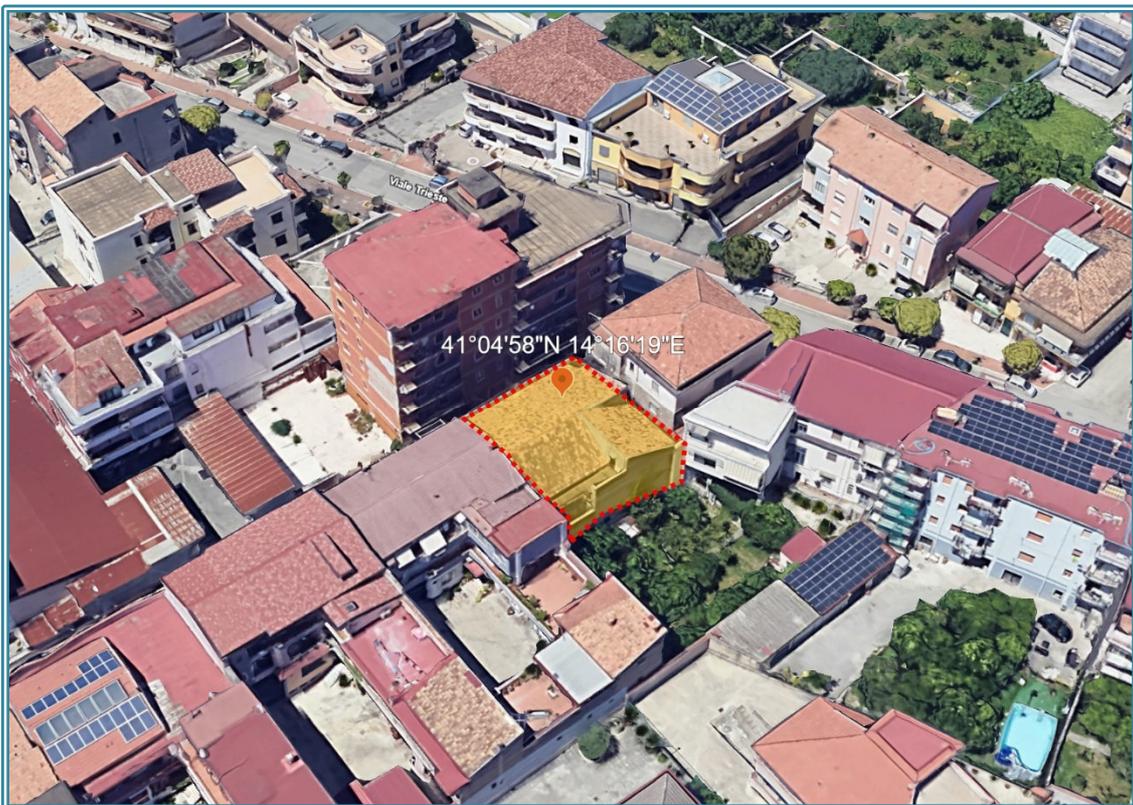


Figura 12 Veduta assonometrica



## Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

### LOTTE 1-2-3-4-5-6

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il fabbricato dove sono collocati i vari cespiti, si trova in Via Universo, in una zona ad espansione del centro urbano con destinazione prevalentemente abitativa, in un'area dove sono presenti tutti i principali servizi e ben collegata con altre città, difatti a circa 3 km troviamo il casello autostradale di Santa Maria Capua Vetere.

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

I lotti, oggetto del presente paragrafo, fanno parte dello stesso fabbricato, costituito da un unico corpo, di forma pressoché regolare che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (compreso il sottotetto) ed uno interrato; l'edificio è costituito da un unico vano scala con predisposizione del relativo ascensore di cui è presente solo il vano; l'immobile è circondato





da una parte comune pavimentata e da un cortile esclusivo al LOTTO 1, principalmente pavimentato anch'esso.

Il terreno (556 m<sup>2</sup>) su cui sorge il fabbricato, è identificato al Catasto Terreni con foglio 6 particella 5852 in qualità di Ente Urbano. L'edificio residenziale è stato realizzato nel 2003 con Permesso di Costruire n.57 del 22.09.2003; costruito con una struttura portante verticale in cemento armato, con strutture orizzontali in travi in c.a. e solai in latero-cemento; la tompagnatura è in blocchi di laterizio e rivestito esternamente con intonaco che si presenta in buono stato.

## LOTTO 1

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco (CE) in Via Universo n. 4 (catastalmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 310 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 22 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Accedendo da Via Universo, attraversando un cancello pedonale posto di fianco a quello carrabile, percorrendo uno spazio esterno (sub. 10) si giunge all'accesso del vano scala (sub.12). L'appartamento si sviluppa su due livelli, l'ingresso principale si trova al piano terra, posto frontalmente, inoltre, percorrendo la scala comune, salendo al primo piano, vi è il secondo accesso.

Entrando, dal piano terra, troviamo un ingresso (12,89 m<sup>2</sup>) dove a sinistra è collocata la cucina (27,86 m<sup>2</sup>), frontalmente vi è il salone (27,02 m<sup>2</sup>) e sulla destra vi è l'ufficio (16,23 m<sup>2</sup>) con balcone1 (4,49 m<sup>2</sup>) e la lavanderia1 (6,14 m<sup>2</sup>).





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

Attraversando la zona lavanderia, troviamo il bagno1 (6,44 m<sup>2</sup>); attraversando il salone, vi è la sala da pranzo (29,69 m<sup>2</sup>) dove è possibile accedere ad un terrazzo (22,09 m<sup>2</sup>) e al cortile esclusivo (142,98 m<sup>2</sup>).

Dal salone, si apre una scala che conduce al piano primo, dove troviamo un disimpegno (28,82 m<sup>2</sup>) da cui è possibile accedere ai vari ambienti. Quindi, salendo a destra troviamo il bagno3 (6,73 m<sup>2</sup>), due camere (16,05 m<sup>2</sup> e 17,70 m<sup>2</sup>) con i rispettivi balconi (5,84 m<sup>2</sup> e 7,72 m<sup>2</sup>) e la lavanderia2 (7,01 m<sup>2</sup>). A sinistra, vi è la camera1 (25,21 m<sup>2</sup>) con relativo balcone2 (3,83 m<sup>2</sup>) e il bagno2 (9,13 m<sup>2</sup>). Frontale al disimpegno vi è il secondo ingresso che conduce al vano scala (sub. 12). (fig. 13 e 14; Allegato D)

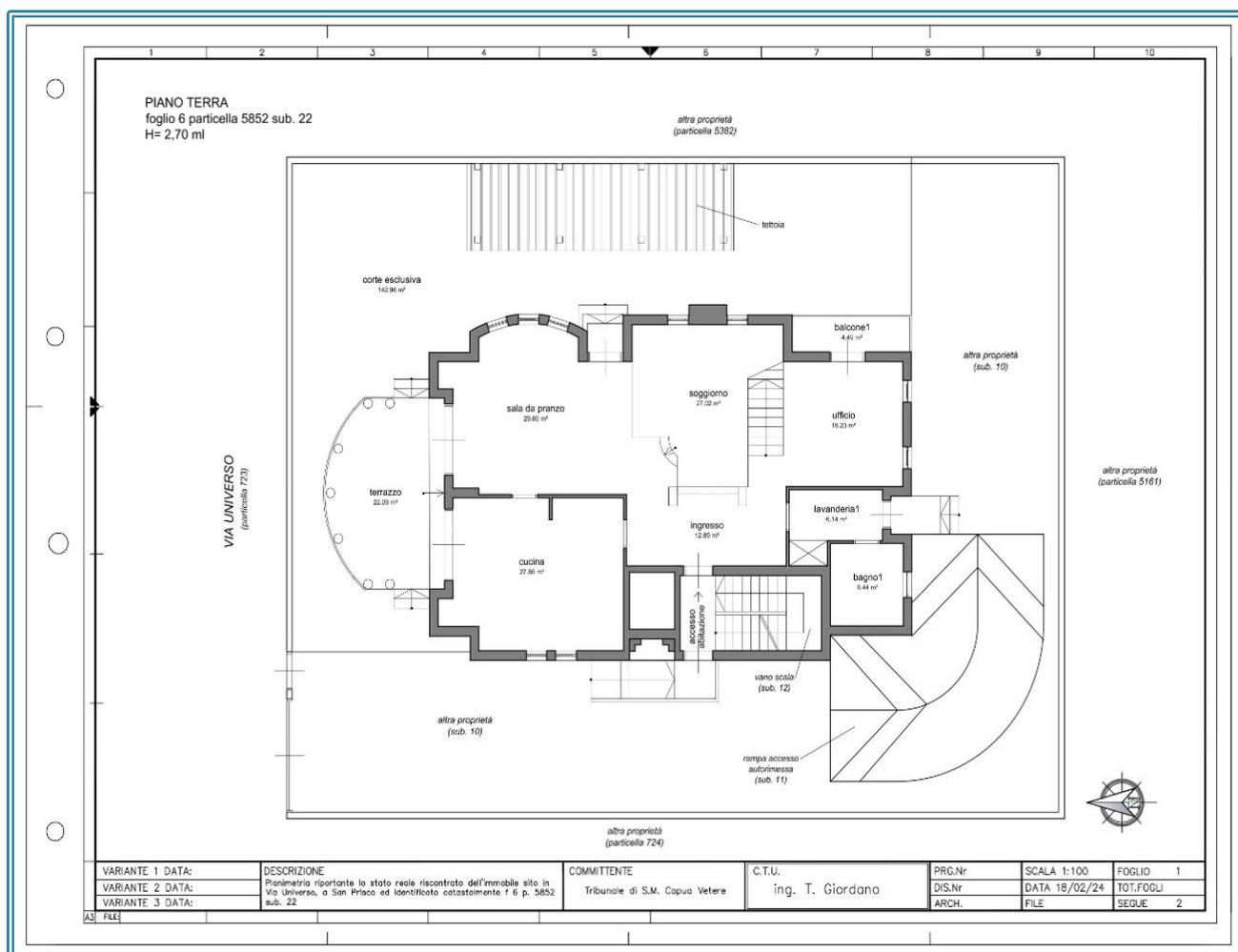


Figura 13 Piano Terra stato attuale



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense

328 339 55 02

tommasogiordano1977@gmail.com  
tommaso.giordano@ingpec.eu

Via Diaz, 8  
Napoli 80133



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

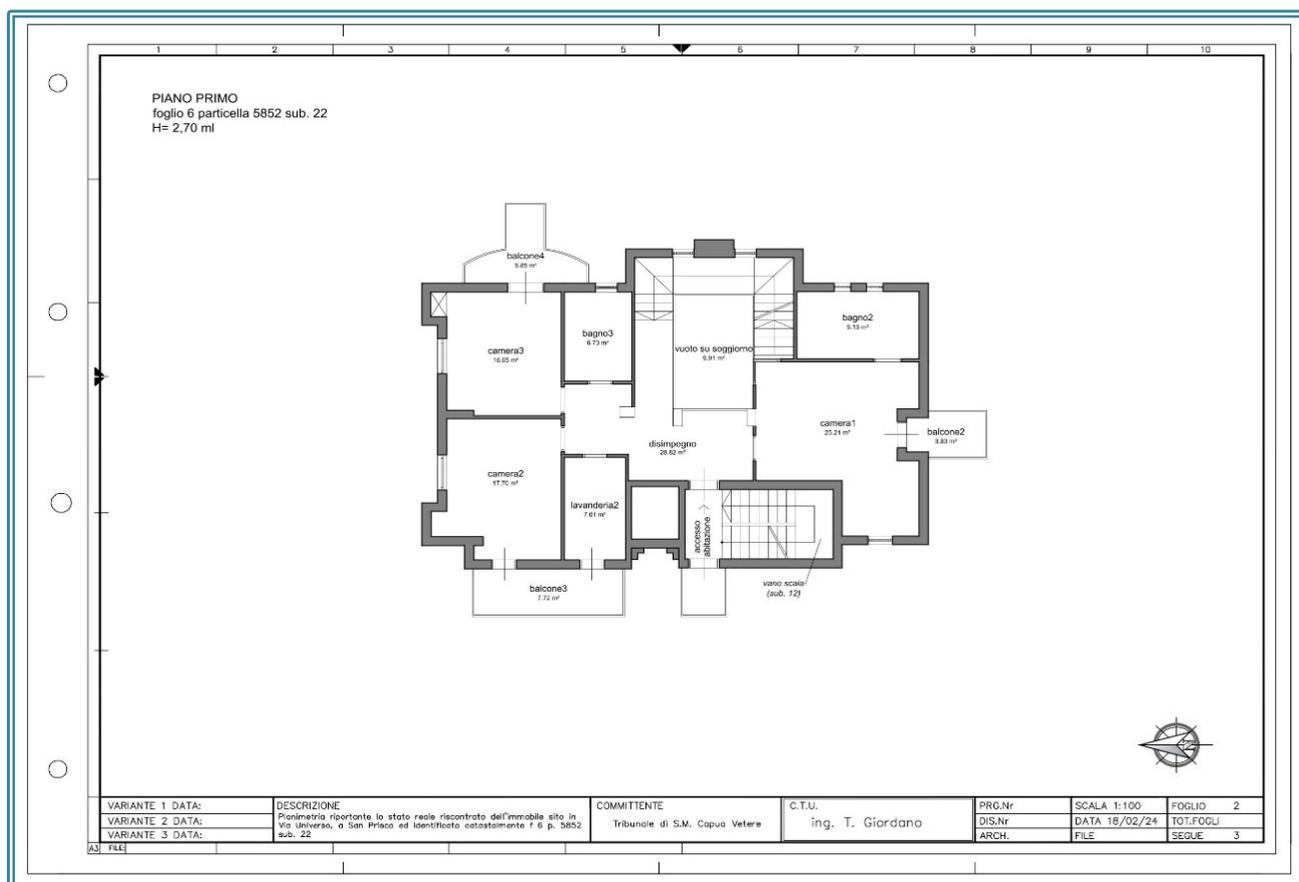


Figura 14 Piano Primo stato attuale

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	T	Ingresso	12,89	14,58	1,00	14,58
	T	Ufficio	16,23	19,18	1,00	19,18
	T	Lavanderia1	6,14	7,19	1,00	7,19
	T	Bagno1	6,44	8,76	1,00	8,76
	T	Soggiorno	27,02	29,05	1,00	29,05
	T	Sala da pranzo	29,69	34,00	1,00	34,00
	T	Cucina	27,86	32,28	1,00	32,28
	1	Disimpegno	28,82	33,40	1,00	33,40
	1	Camera1	25,21	29,66	1,00	29,66
	1	Bagno2	9,13	11,58	1,00	11,58
	1	Camera2	17,70	21,20	1,00	21,20
	1	Camera3	16,05	19,46	1,00	19,46
	1	Lavanderia2	7,01	8,32	1,00	8,32
	1	Bagno3	6,73	7,82	1,00	7,82
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>236,92</b>	<b>276,48</b>		<b>276,48</b>
<b>B) PERTINENZE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	T	Terrazzo	22,09	22,09	0,30	6,63
	1	Balcone2	3,83	3,83	0,30	1,15
	1	Balcone3	7,72	7,72	0,30	2,32
	1	Balcone4	5,85	5,85	0,30	1,76
		<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>	<b>39,49</b>	<b>39,49</b>		<b>11,85</b>
<b>C) PERTINENZE SCOPERTE</b>	T	Corte esclusiva	25,00	25,00	0,35	8,75
		quota ecc.	117,96	117,96	0,10	11,80
		<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>	<b>142,96</b>	<b>142,96</b>		<b>20,55</b>
<b>TOTALE</b>		<b>A+B+C</b>	<b>419,37</b>	<b>458,93</b>		<b>308,87</b>



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense

328 339 55 02

tommasogiordano1977@gmail.com  
tommasogiordano@ingpec.eu

Via Diaz, 8  
Napoli 80133



## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

L'appartamento si presenta con ottime rifiniture con intonaci che si presentano in ottimo stato di conservazione e pavimentazione in legno di tonalità scura in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione dei due bagni al piano primo dove vi è un pavimento in piastrelle in monocottura di tonalità scura.

I bagni, come anche la lavanderia<sup>2</sup>, sono dotati di rivestimento delle pareti, con piastrellatura a tutt'altezza, ad eccezione del bagno al piano terra, dove il rivestimento è a metà altezza.

Non si evidenziano segni di usura, come anche i sanitari si presentano in ottime condizioni. La cucina è dotata di rivestimento su due pareti, con piastrelle di tonalità chiara.

In tutti gli ambienti, non si evidenziano segni di infiltrazione e/o umidità.

Per quanto riguarda i serramenti, l'appartamento è dotato di infissi e finestre in PVC di colore bianco, provvisti di tapparelle di tonalità chiara, con apertura motorizzata a mezzo pulsante.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, mentre le porte interne sono in legno tamburato di tonalità chiara.

## **IMPIANTI**

Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, collegata ai termosifoni del tipo in alluminio. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, idrico e citofonico, sono presenti e funzionanti. In merito all'impianto di scarico, lo smaltimento delle acque nere avviene a mezzo della rete fognaria comunale.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (*figg. 15-38; Allegato B*)





Figura 15 Vista fabbricato da Via Universo



Figura 16 Cortile comune

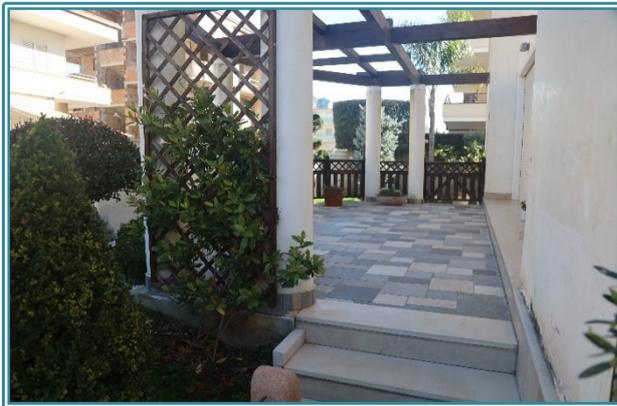


Figura 17 Terrazzo

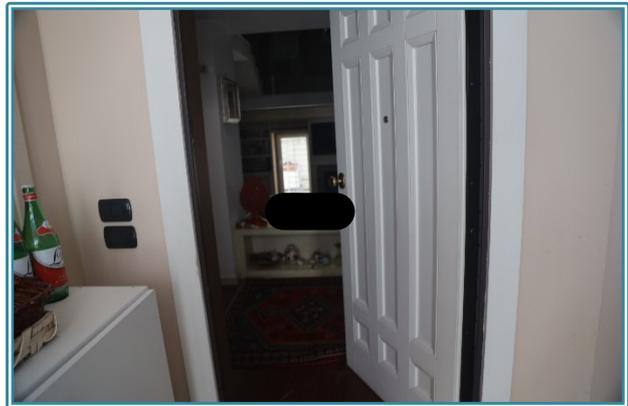


Figura 18 Ingresso appartamento piano terra

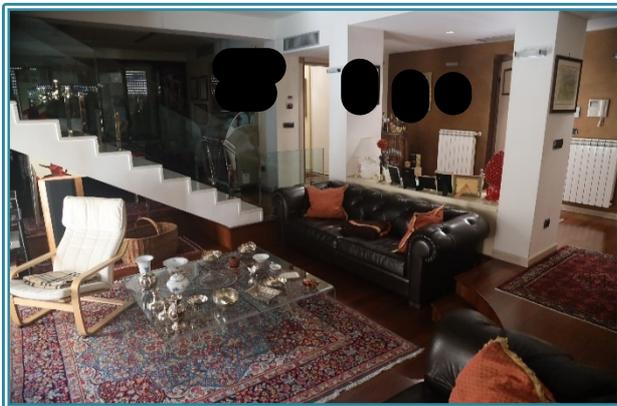


Figura 19 Soggiorno



Figura 20 Cucina



Figura 21 Sala da pranzo



Figura 22 Ufficio



Figura 23 Lavanderia1



Figura 24 Bagno1

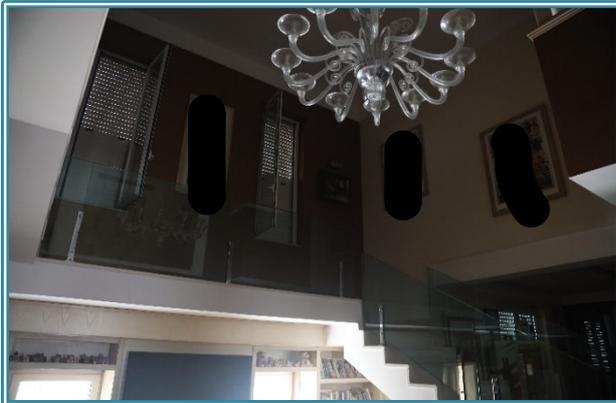


Figura 25 Scala interna che conduce al piano primo



Figura 26 Vista su vuoto del soggiorno

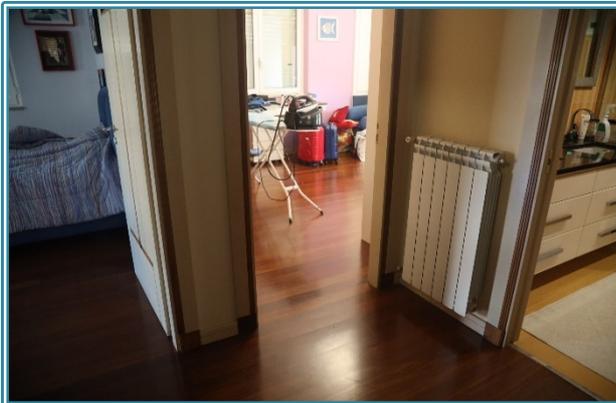


Figura 27 Disimpegno al piano primo

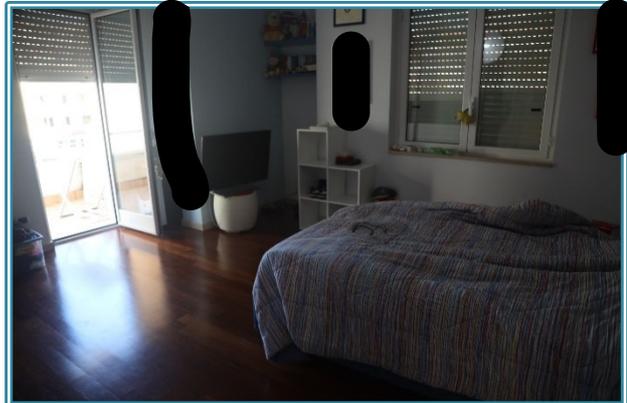


Figura 28 Camera2



Figura 29 Camera3



Figura 30 Balcone4



Figura 31 Bagno3



Figura 32 Balcone3



Figura 33 Secondo ingresso su scala comune



Figura 34 Camera1



Figura 35 Bagno2



Figura 36 Cortile esclusivo



Figura 37 Cortile esclusivo



Figura 38 Accesso carrabile e pedonale Via Universo



Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine alla realizzazione del balcone sul prospetto est, una diversa distribuzione degli ambienti, una variazione sui prospetti, la realizzazione di una tettoia nel cortile e una diversa collocazione dell'accesso da Via Universo; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO 2

GARAGE per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco (CE) in Via Universo n. 6 (catastalmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 80 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 23 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

L'accesso al garage, posizionato al piano interrato, avviene attraverso il cancello carrabile situato lungo Via Universo.

Superato il cancello e attraversata un'area esterna comune (sub. 10), si giunge alla rampa di accesso (sub. 11), utilizzata anche per accedere anche al LOTTO 5.

Il garage si compone di un unico ambiente (66,79 m<sup>2</sup>) di altezza 2,25 m e un'area antistante, destinata come posto auto (17,32 m<sup>2</sup>). (fig. 39; Allegato D)



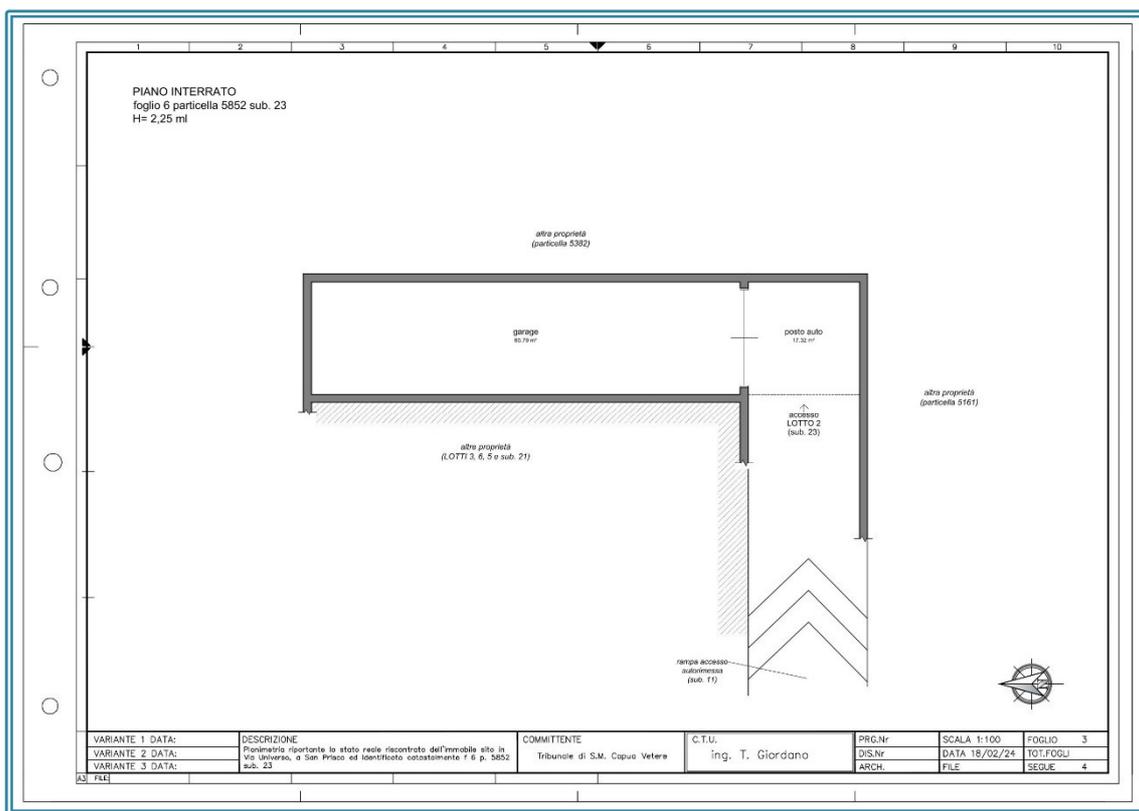


Figura 39 Piano interrato LOTTO 2 stato attuale

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>S1</b>	Garage	66,79	76,72	1,00	<b>76,72</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>66,79</b>	<b>76,72</b>	
<b>B) PERTINENZE COMUNICANTI</b>	<b>S1</b>	Posto auto	16,23	19,91	0,30	<b>5,97</b>
	<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>16,23</b>	<b>19,91</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>A+B</b>		<b>83,02</b>	<b>96,63</b>		<b>82,69</b>

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il garage si presenta in buone condizioni con intonaci di colore bianco e pavimentazione in piastrelle monocottura di tonalità marrone. Non si evidenziano segni di usura e segni di infiltrazione e/o umidità.

Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di porta basculante in metallo e PVC con apertura motorizzata a mezzo pulsante.



## **IMPIANTI**

Il cespite è dotato solo di impianto elettrico per la messa in funzione dell'illuminazione e della porta basculante, che al momento del rilievo è risultato funzionante.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 40-45; Allegato B)



Figura 40 Accesso carrabile da Via Universo



Figura 41 Cortile comune



Figura 42 Rampa accesso piano interrato



Figura 43 Posto auto antistante al garage

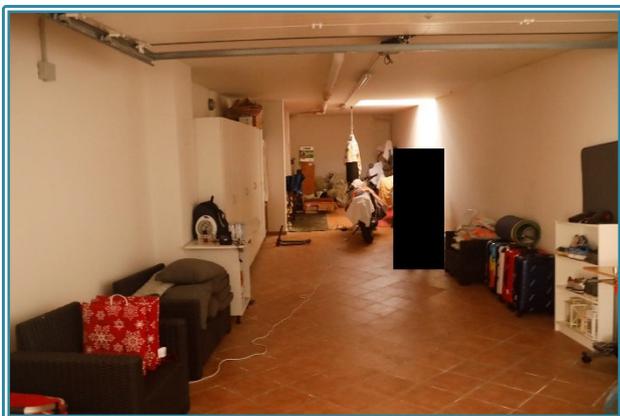


Figura 44 Garage



Figura 45 Rampa accesso al piano interrato (vista dall'alto)



Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine ad un ampliamento della superficie e al frazionamento di una porzione dell'area del garage ceduta alla restante parte del piano interrato; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile è di categoria catastale C/6 (quindi individuato come garage): ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **Premessa alla formazione dei LOTTI 3,5,6**

In fase di sopralluogo il CTU ha riscontrato che il piano interrato, eccezion fatta per il LOTTO 2, era costituito da un unico ambiente in cui insistono i cespiti (LOTTI 3,5,6) oltre ad un'area comune (sub.21).

Pertanto, l'esperto ha provveduto ad effettuare una divisione congrua anche in funzione degli impianti a servizio delle abitazioni, delimitando l'area comune (sub.21) e l'area occupata dai cespiti, dando funzionalità e autonomia ad ognuno di essi.

Al fine di rendere la vendita più attrattiva, si procederà a costituire i tre lotti (Lotti 3, 5 e 6), secondo lo schema di seguito riportato, con la realizzazione delle opportune opere di divisione, il cui costo si stima in € 4.500,00 da decurtarsi in maniera equa dal valore dei LOTTI 3,5,6. (figg. 46).



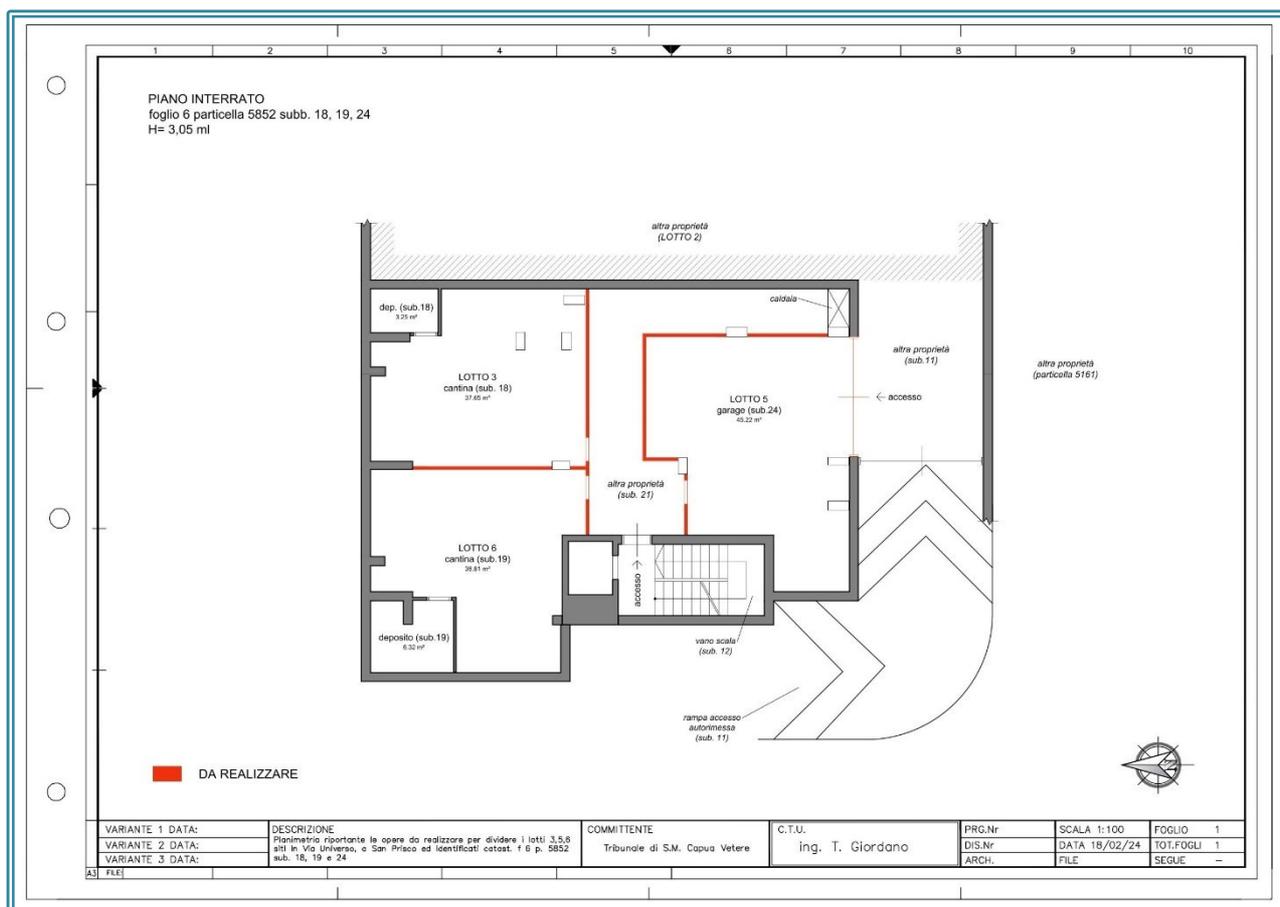


Figura 46 Evidenziazione delle opere da realizzare per costituire i LOTTI 3,5,6

### LOTTO 3

LOCALE DEPOSITO (accatastato come cantina) per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco (CE) in Via Universo n. 4 (catastralmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 45 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 18 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

#### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

L'accesso al locale deposito, posizionato al piano interrato, avviene utilizzando la scala comune (sub. 12). Come illustrato precedentemente "nella premessa alla formazione dei lotti", non risultano divisioni che delimitano i vani e quindi l'individuazione del LOTTO in questione. L'accesso avviene attraversando un'area comune (sub. 21) ed è posizionato in

fondo a sinistra uscendo dalla scala comune. Pertanto, per le osservazioni fatte in precedenza, il cespite in questione sarà costituito da un unico ambiente (37,65 m<sup>2</sup>) e un piccolo deposito (3,25 m<sup>2</sup>) e con altezza di 2.70 m. (fig. 48; Allegato D)

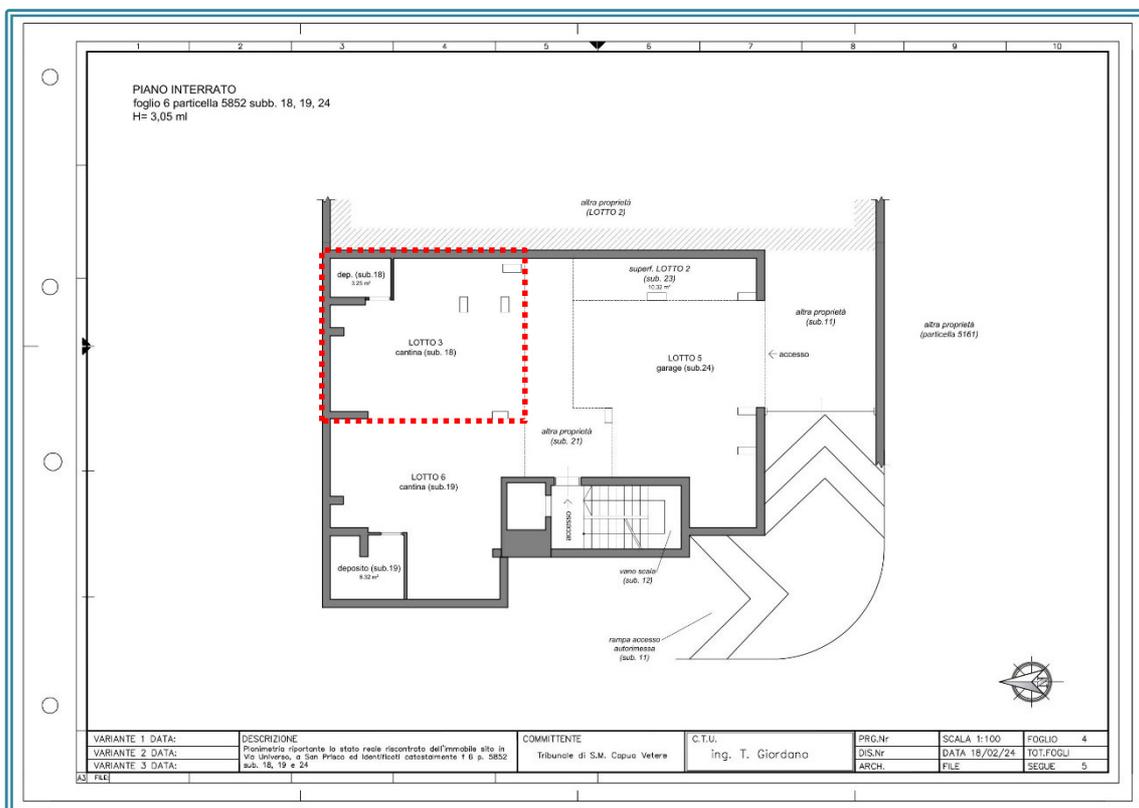


Figura 47 Piano interrato LOTTO 3 stato attuale

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>S1</b>	Cantina	37,65	41,60	1,00	<b>41,60</b>
	<b>S1</b>	Deposito	3,25	4,31	1,00	<b>4,31</b>
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>40,90</b>	<b>45,91</b>		<b>45,91</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>40,90</b>	<b>45,91</b>		<b>45,91</b>

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il deposito si presenta in buone condizioni con intonaci di colore bianco e pavimentazione in piastrelle monocottura di tonalità marrone. Si evidenziano segni di infiltrazione e/o umidità in corrispondenza delle finestre. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite non è dotato di porte, mentre sono presenti delle finestre in PVC con apertura a ribalta.

## **IMPIANTI**

Il cespite è dotato solo di impianto elettrico per la messa in funzione dell'illuminazione, che al momento del rilievo non è stato possibile accertare il funzionamento.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 48-50; Allegato B)



Figura 48 Accesso al piano interrato dal vano scala



Figura 49 Piano interrato



Figura 50 Piano interrato

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine ad un ampliamento della superficie, oltre alla fusione con il resto del piano interrato illustrato in precedenza; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile è di categoria catastale C/2 (quindi individuato come locale deposito): ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



## LOTTO 5

GARAGE per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco (CE) in Via Universo n. 6 (catastalmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 50 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 24 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

### DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'accesso al garage, posizionato al piano interrato, avviene attraverso il cancello carrabile situato lungo Via Universo. Superato il cancello e attraversata un'area esterna comune (sub. 10), si giunge alla rampa di accesso (sub. 11), utilizzata per accedere anche al LOTTO 2. Come illustrato precedentemente "nella premessa alla formazione dei lotti", non risultano divisioni che delimitano i vani e quindi l'individuazione del LOTTO in questione. Pertanto, per le osservazioni fatte in precedenza, il cespite in questione sarà costituito da un unico ambiente (45,22 m<sup>2</sup>) con altezza di 2.70 m; l'accesso al garage può avvenire anche tramite scala interna (sub. 12) da cui si accede da un'area comune. (fig. 48; Allegato D)

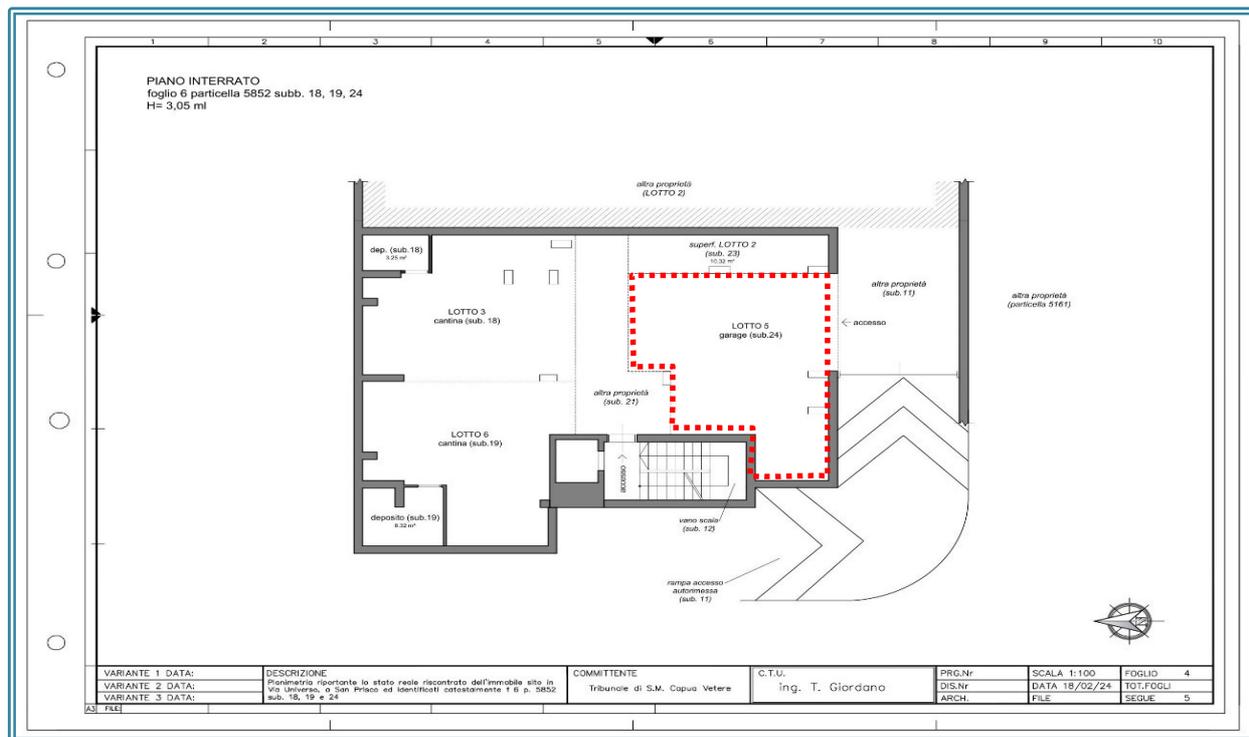


Figura 48 Piano interrato LOTTO 5 stato attuale



	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>S1</b>	Garage	45,22	50,54	1,00	<b>50,54</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>		<b>45,22</b>	<b>50,54</b>		<b>50,54</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>45,22</b>	<b>50,54</b>		<b>50,54</b>

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

Il garage si presenta in buone condizioni con intonaci di colore bianco e pavimentazione in piastrelle monocottura di tonalità marrone. Non si evidenziano segni di infiltrazione e/o umidità. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite non è dotato di porte e finestre.

### **IMPIANTI**

Il cespite è dotato solo di impianto elettrico per la messa in funzione dell'illuminazione, che al momento del rilievo non è stato possibile accertare il funzionamento.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 51-52; Allegato B)



Figura 51 Accesso al piano interrato dalla rampa



Figura 52 Piano interrato

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine alla fusione con il resto del piano interrato illustrato in precedenza; tale aspetto verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile è di categoria catastale C/6 (quindi individuato come garage): ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



## LOTTO 6

LOCALE DEPOSITO (accatastato come cantina) per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco (CE) in Via Universo n. 4 (catastalmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 50 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 19 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

### DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'accesso al locale deposito, posizionato al piano interrato, avviene utilizzando la scala comune (sub. 12). Come illustrato precedentemente "nella premessa alla formazione dei lotti", non risultano divisioni che delimitano i vani e quindi l'individuazione del LOTTO in questione. L'accesso avviene attraversando un'area comune (sub. 21) ed è il primo a sinistra uscendo dalla scala comune. Pertanto, per le osservazioni fatte in precedenza, il cespite in questione sarà costituito da un unico ambiente (36,81 m<sup>2</sup>) con altezza di 2.70 m e un piccolo deposito adiacente (6,32 m<sup>2</sup>). (fig. 48; Allegato D)

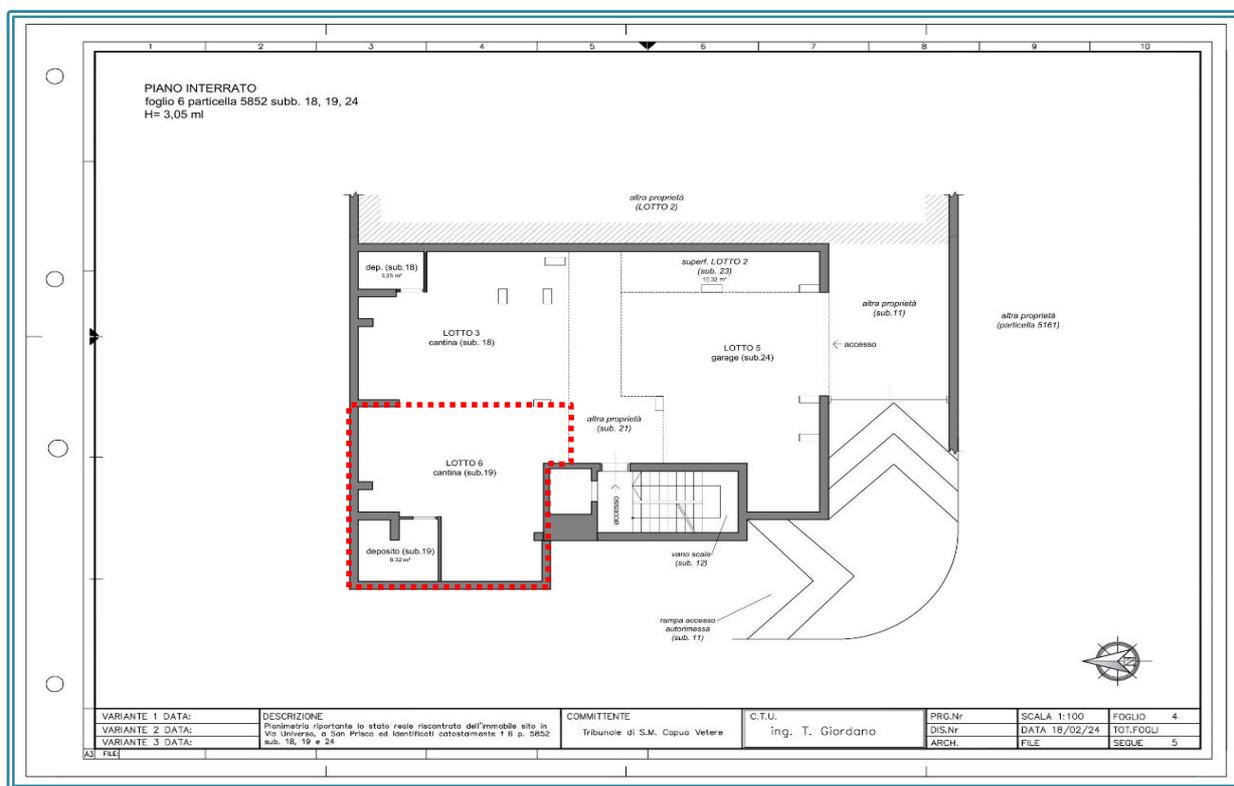


Figura 48 Piano interrato LOTTO 6 stato attuale



	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>S1</b>	Cantina	36,81	41,26	1,00	<b>41,26</b>
	<b>S1</b>	Deposito	6,32	8,66	1,00	<b>8,66</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>43,13</b>	<b>49,92</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>43,13</b>	<b>49,92</b>		<b>49,92</b>

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

Il deposito si presenta in buone condizioni con intonaci di colore bianco e pavimentazione in piastrelle monocottura di tonalità marrone. Si evidenziano segni di infiltrazione e/o umidità in corrispondenza delle finestre. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite non è dotato di porte, mentre sono presenti delle finestre in PVC con apertura a ribalta.

### **IMPIANTI**

Il cespite è dotato solo di impianto elettrico per la messa in funzione dell'illuminazione, che al momento del rilievo non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 53-55; Allegato B)



Figura 53 Accesso al piano interrato dal vano scala



Figura 54 Piano interrato



Figura 55 Piano interrato



Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine ad un ampliamento della superficie, oltre alla fusione con il resto del piano interrato illustrato in precedenza; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile è di categoria catastale C/2 (quindi individuato come locale deposito): ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## LOTTO 4

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco (CE) in Via Universo n. 4 (catastalmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 240 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 14 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Accedendo da Via Universo, attraversando un cancello pedonale posto di fianco a quello carrabile, percorrendo uno spazio esterno (sub. 10) si giunge all'accesso del vano scala (sub.12). L'appartamento si sviluppa su due livelli, l'ingresso principale si trova al piano secondo, posto a destra salendo dalla scala, inoltre, percorrendo la scala comune, salendo al terzo piano vi è il secondo accesso.

Entrando, dal piano secondo, troviamo un ampio ingresso (21,46 m<sup>2</sup>) e frontalmente il soggiorno/sala da pranzo (42,55 m<sup>2</sup>) mentre a destra vi è la lavanderia<sup>1</sup> (6,07 m<sup>2</sup>) con annesso il balcone<sup>2</sup> (4,14 m<sup>2</sup>), e adiacente ad esso troviamo il bagno<sup>1</sup> (6,51 m<sup>2</sup>).





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA  
IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023  
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

Dall'ingresso e dal soggiorno, si accede alla cucina (34,41 m<sup>2</sup> di cui dispone accesso al terrazzo (19,49 m<sup>2</sup>) e al balcone1 (12,22 m<sup>2</sup>).

Nell'ingresso è collocata la scala, posizionata tra la cucina e il vano ascensore (sub.12) che collega i due piani internamente. Salendo al piano terzo (sottotetto) troviamo un disimpegno (20,27 m<sup>2</sup>) e partendo da sinistra troviamo la camera3 (31,40 m<sup>2</sup>) con annesso il bagno3 (9,98 m<sup>2</sup>), la camera2 (15,40 m<sup>2</sup>), la camera1 (14,72 m<sup>2</sup>), la lavanderia2 (5,74 m<sup>2</sup>) con annesso balcone3 (4,15 m<sup>2</sup>) e il bagno2 (6,45 m<sup>2</sup>). La camera3 e la camera2 dispongono di balcone (rispettivamente di 4,32 m<sup>2</sup> e 9,10 m<sup>2</sup>). Nel disimpegno troviamo anche la porta del secondo accesso, che conduce al pianerottolo della scala comune. Le altezze, essendo un sottotetto, sono variabili e vanno da un'altezza massima di 2,70 m a un'altezza minima in corrispondenza delle finestre di 1,75 m e nel punto più basso un'altezza di 1,30 m. (fig. 56 e 57; Allegato D)

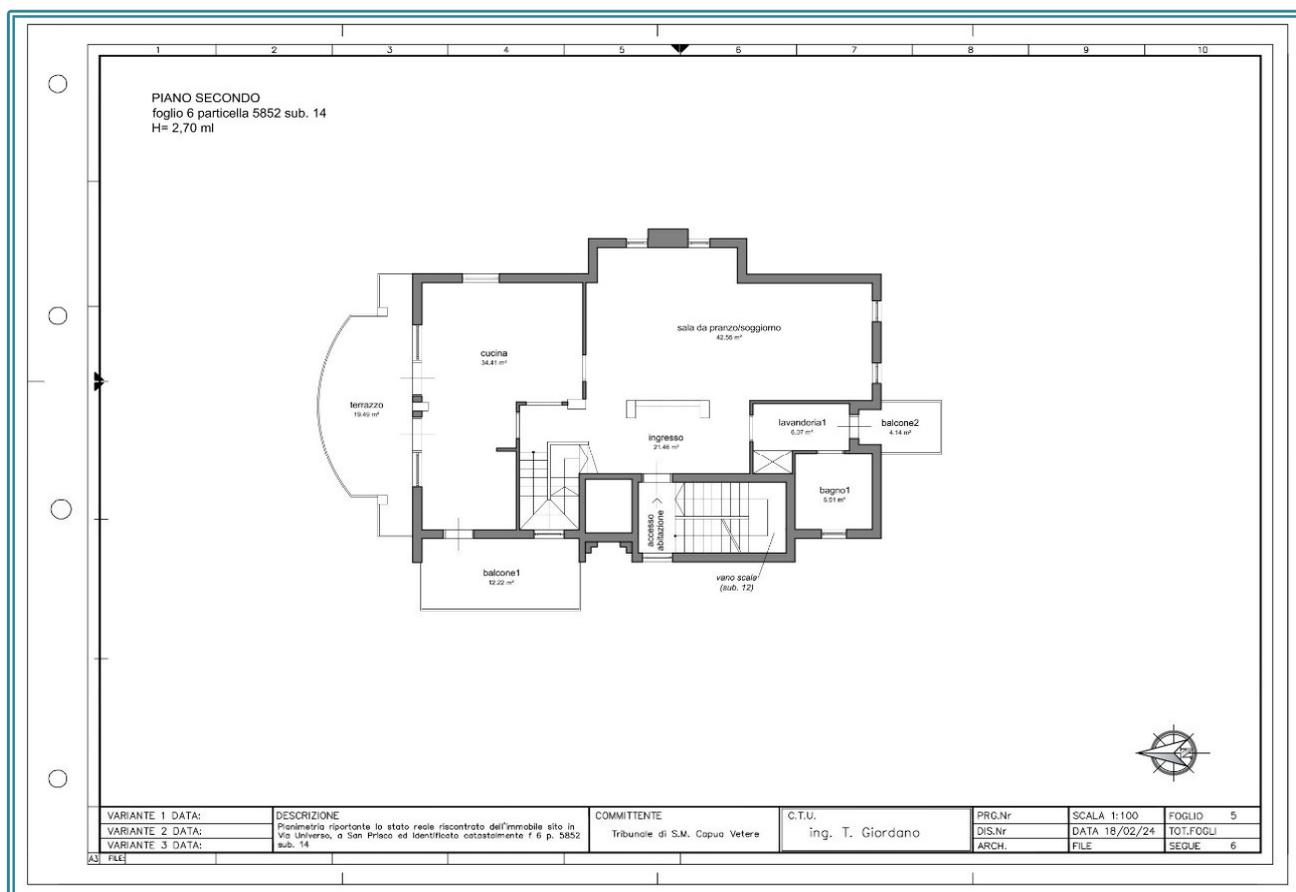


Figura 56 Piano Secondo LOTTO 4 stato attuale



**Dott. Ing. Tommaso Giordano**

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense

328 339 55 02

tommasogiordano977@gmail.com  
tommasogiordano@ingpec.eu

Via Diaz, 8  
Napoli 80133



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

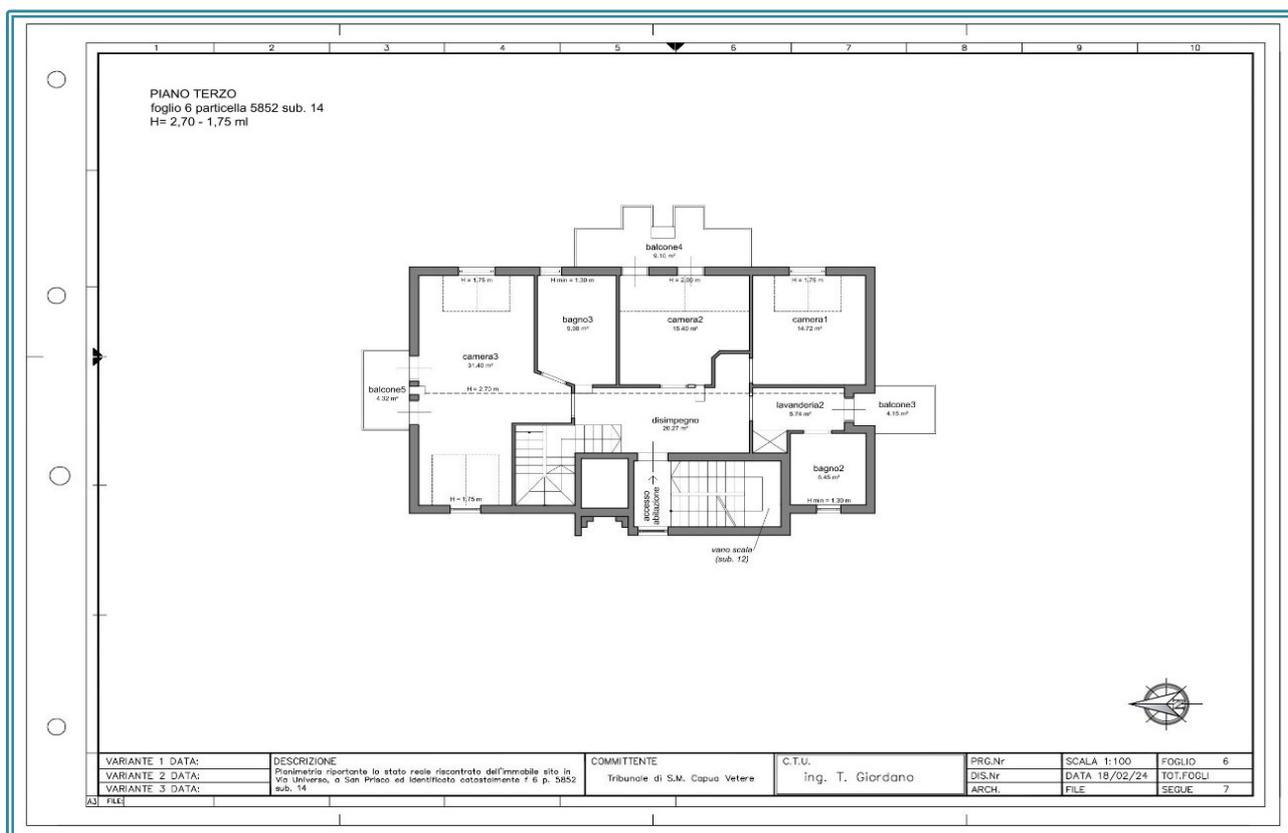


Figura 57 Piano Terzo (sottotetto) LOTTO 4 stato attuale

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	2	Ingresso	21,46	23,88	1,00	23,88
	2	Sala da pranzo	42,55	48,06	1,00	48,06
	2	Cucina	34,41	40,33	1,00	40,33
	2	Lavanderia1	6,07	7,10	1,00	7,10
	2	Bagno1	6,51	8,87	1,00	8,87
	3	Camera1 (solo sup. residenz.)	12,87	14,91	0,85	12,67
	3	Lavanderia2	5,74	6,77	0,85	5,75
	3	Bagno2 (solo sup. residenz.)	3,60	4,52	0,85	3,84
	3	Disimpegno (solo sup. resid.)	16,50	20,16	0,85	17,14
	3	Camera2	15,40	17,31	0,85	14,71
3	Bagno3 (solo sup. residenz.)	6,81	7,22	0,85	6,14	
3	Camera3 (solo sup. residenz.)	28,46	32,07	0,85	27,26	
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>200,38</b>	<b>231,20</b>		<b>215,76</b>
<b>B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI</b>	3	Camera1 (sup. non residen.)	1,85	2,83	0,50	1,42
	3	Bagno2 (sup. non residen.)	2,85	4,24	0,50	2,12
	3	Disimpegno (sup. non res.)	2,25	3,05	0,50	1,53
	3	Bagno3 (sup. non residen.)	3,18	4,11	0,50	2,06
	3	Camera3 (sup. non residen.)	2,94	4,71	0,50	2,36
<b>TOTALE ACCESSORI COPERTI</b>			<b>13,07</b>	<b>18,94</b>		<b>9,47</b>
<b>C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	2	Terrazzo	19,49	19,49	0,30	5,85
	2	Balcone1	12,22	12,22	0,30	3,67
	2	Balcone2	4,14	4,14	0,30	1,24
	3	Balcone3	4,15	4,15	0,30	1,25
	3	Balcone4	9,10	9,10	0,30	2,73
	3	Balcone5	4,32	4,32	0,30	1,30
<b>TOTALE ACCESSORI SCOPERTE</b>			<b>53,42</b>	<b>53,42</b>		<b>16,03</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B+C</b>		<b>266,87</b>	<b>303,56</b>		<b>241,25</b>



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense



## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

L'appartamento si presenta con ottime rifiniture con intonaci che si presentano in ottimo stato di conservazione e pavimentazione in legno di tonalità scura in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione dei due bagni al piano primo dove vi è un pavimento in piastrelle in monocottura di tonalità scura.

I bagni sono dotati di rivestimento delle pareti, con piastrellatura a tutt'altezza, ad eccezione del bagno al piano terra, dove il rivestimento è a metà altezza. Non si evidenziano segni di usura, come anche i sanitari si presentano in ottime condizioni.

La cucina è dotata di rivestimento su due pareti, con piastrelle di tonalità chiara.

Si evidenziano segni di infiltrazione e/o umidità, solo in uno dei due bagni al piano sottotetto.

Per quanto riguarda i serramenti, l'appartamento è dotato di infissi e finestre in PVC di colore bianco, provvisti di tapparelle di tonalità chiara, con apertura motorizzata a mezzo pulsante.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, mentre le porte interne sono in legno tamburato di tonalità chiara.

## **IMPIANTI**

Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, collegata ai termosifoni del tipo in alluminio. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, idrico e citofonico, sono presenti e funzionanti. In merito all'impianto di scarico, lo smaltimento delle acque nere avviene a mezzo della rete fognaria comunale.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 58-73; Allegato B)



Figura 58 Vista fabbricato da Via Universo



Figura 59 Cortile comune



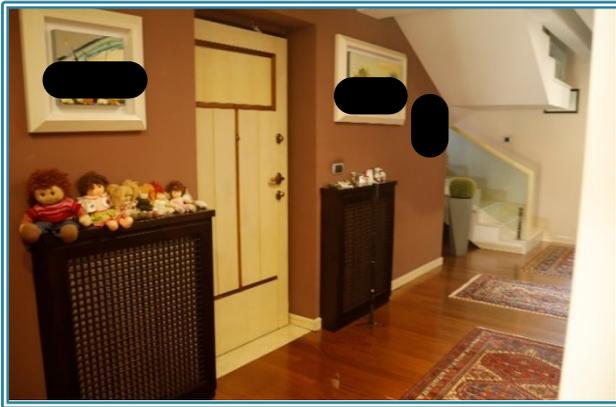


Figura 60 Ingresso



Figura 61 Soggiorno/Sala da pranzo



Figura 62 Soggiorno



Figura 63 Terrazzo



Figura 64 Cucina



Figura 65 Bagno1



Figura 66 Lavanderia1

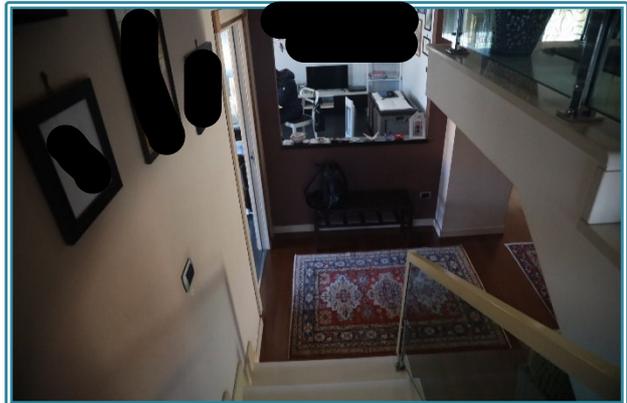


Figura 67 Scala interna che conduce al piano terzo

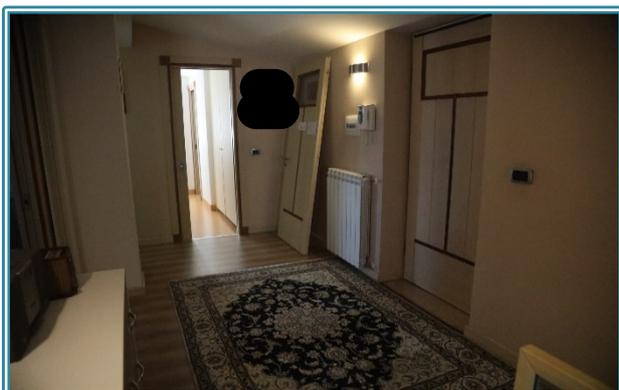


Figura 68 Disimpegno al piano primo



Figura 69 Camera3

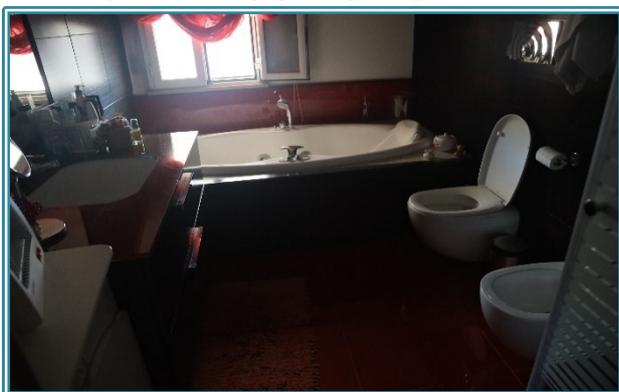


Figura 70 Bagno3

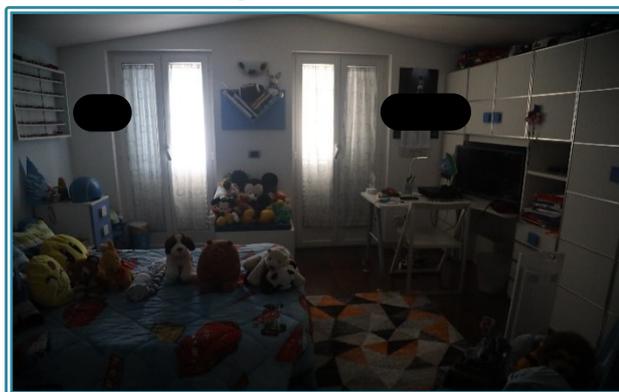


Figura 71 Camera2

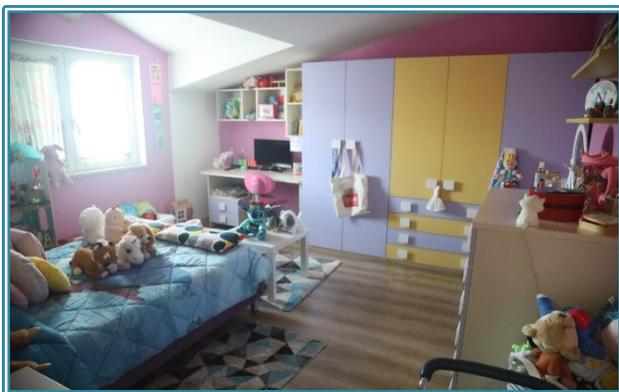


Figura 72 Camera1



Figura 73 Bagno2

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine ad una variazione dei prospetti, una diversa distribuzione interna e un cambio di destinazione d'uso del sottotetto; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito3 e 6. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.



## LOTTO 8

ABITAZIONE DI TIPO RURALE per la quota di 36/72 di proprietà sito in San Prisco (CE) in Via Colangelo n.6, con superficie commerciale di circa 150 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 8 particella 5359 Subalterno 3 corrispondente al foglio 8 particella 5359 del Catasto Terreni.

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il fabbricato dove è inserito il cespite, si trova in Via Colangelo, in zona centro storico con destinazione prevalentemente abitativa di tipo economico, in un'area dove sono presenti tutti i principali servizi e ben collegata con altre città, difatti si trova a circa 4 km dai caselli autostradali di Santa Maria Capua Vetere e Caserta Nord.

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

L'edificio, in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento, fa parte di un piccolo complesso costituito da più edifici di diversa altezza, disposti lungo i tre lati del perimetro del cortile interno.

Da Via Colangelo, per accedere al cortile comune interno, si attraversa un porticato a volta, accessibile anche con autovetture. Gli edifici presenti nella corte, costruiti in aderenza con altri fabbricati realizzati sulle particelle confinanti, si articolano su due livelli fuori terra mentre altri si compongono di un solo livello, oltre alla presenza di un piccolo vano interrato.

Il terreno (748 m<sup>2</sup>) su cui sorge il fabbricato, è identificato al Catasto Terreni con foglio 8 particella 5359 in qualità di Ente Urbano. Si tratta di un edificio costruito antecedente al 1940, con struttura portante in muratura di tufo.

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Il cespite pignorato, si compone di:

- un'unità abitativa principale che si articola su due livelli, posizionata frontale a sinistra per chi entra dal porticato di accesso al cortile;





- una stalla collocata più o meno frontale all'unità principale;
- una piccola cantina, il cui accesso è posizionato a sud dell'unità principale, di fianco ad un'altra proprietà (sub. 13).

Partendo dall'unità principale, al piano terra troviamo la cucina (11,45 m<sup>2</sup>), un ripostiglio (2,29 m<sup>2</sup>), un piccolo wc (1,26 m<sup>2</sup>) e il soggiorno (28,32 m<sup>2</sup>).

Tutti gli ambienti hanno accesso autonomo dal cortile comune e non sono comunicanti tra di loro.

Per accedere al piano primo, vi è una scala esterna (sub.11) posta a sud dell'abitazione, vicino ad un'altra proprietà (sub. 13).

Salendo la scala, si giunge ad un ballatoio (sub.11) che fiancheggia due abitazioni (subb. 9 e 3).

L'accesso alle due camere dell'unità pignorata, si trova subito dopo ad una porta (realizzata senza titolo dalla proprietà sub. 9) che divide il ballatoio.

Su questo piano troviamo le due camere (20,87 m<sup>2</sup> e 16,05 m<sup>2</sup>) entrambe con accesso al ballatoio, collegate internamente con un disimpegno (3,13 m<sup>2</sup>) che conduce al bagno1 (5,40 m<sup>2</sup>).

Per quanto riguarda la stalla, posta al piano terra, dispone di due ingressi, uno dal cortile comune e l'altro lungo Via Colangelo.

Si compone di un unico ambiente (21,72 m<sup>2</sup>) con altezza di 2,75 m e un soppalco (21,08 m<sup>2</sup>) accessibile a mezzo botola con scala a pioli.

Infine, attraverso un piccolo vano (6,80 m<sup>2</sup>), posizionato al piano terra, in aderenza ad un'altra proprietà (sub. 13) ed utilizzato dallo stesso impropriamente, vi è una scala che conduce alla cantina interrata (21,08 m<sup>2</sup>). (figg. 74-76; Allegato D)





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

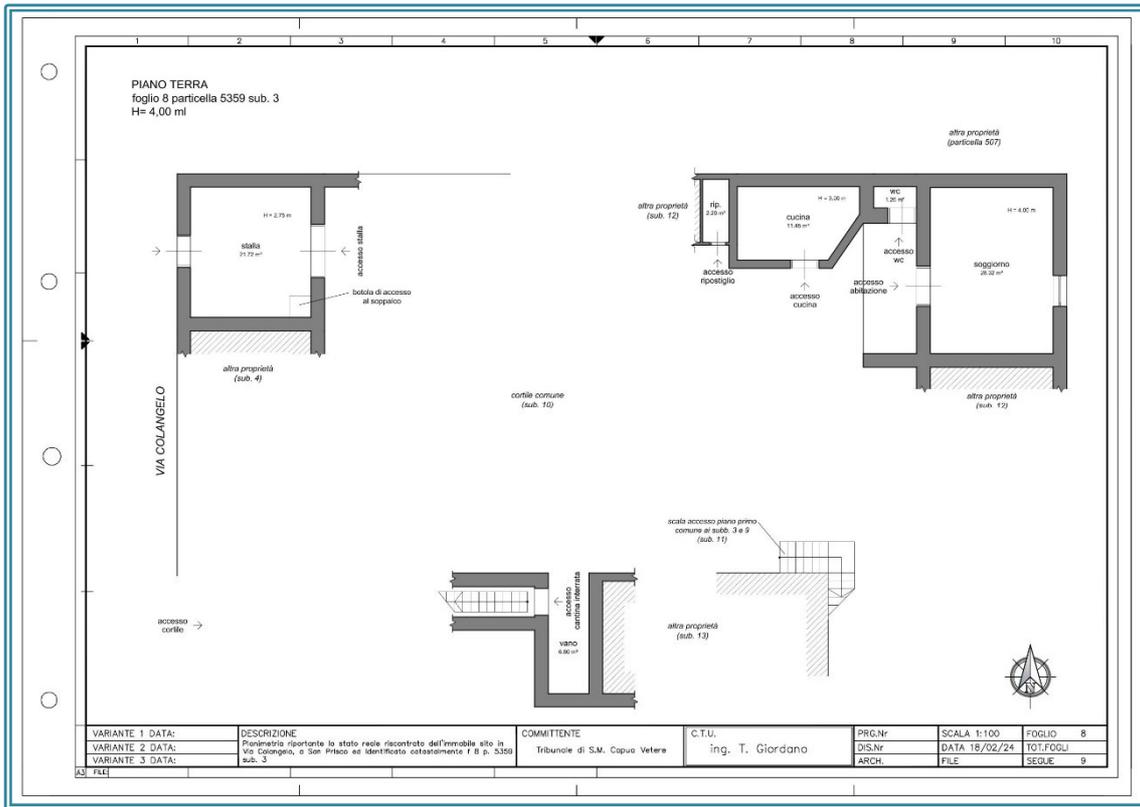


Figura 74 Piano terra LOTTO 8 stato attuale

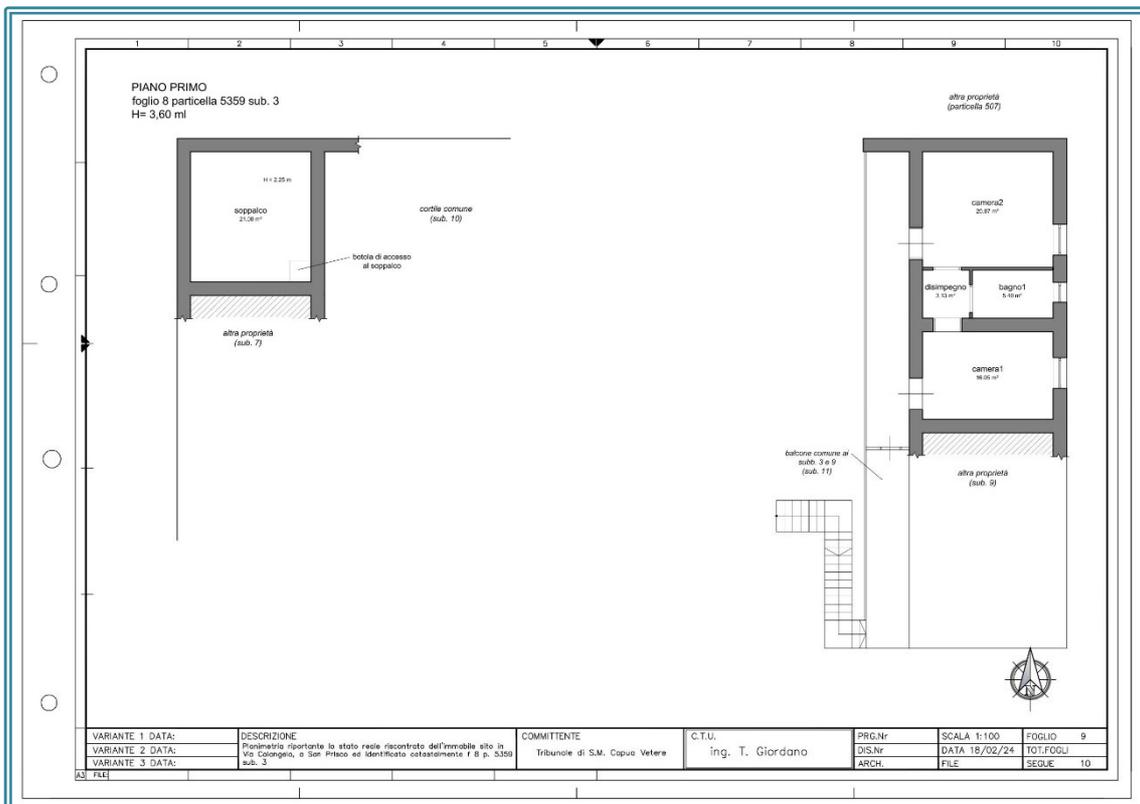


Figura 75 Piano primo LOTTO 8 stato attuale



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense

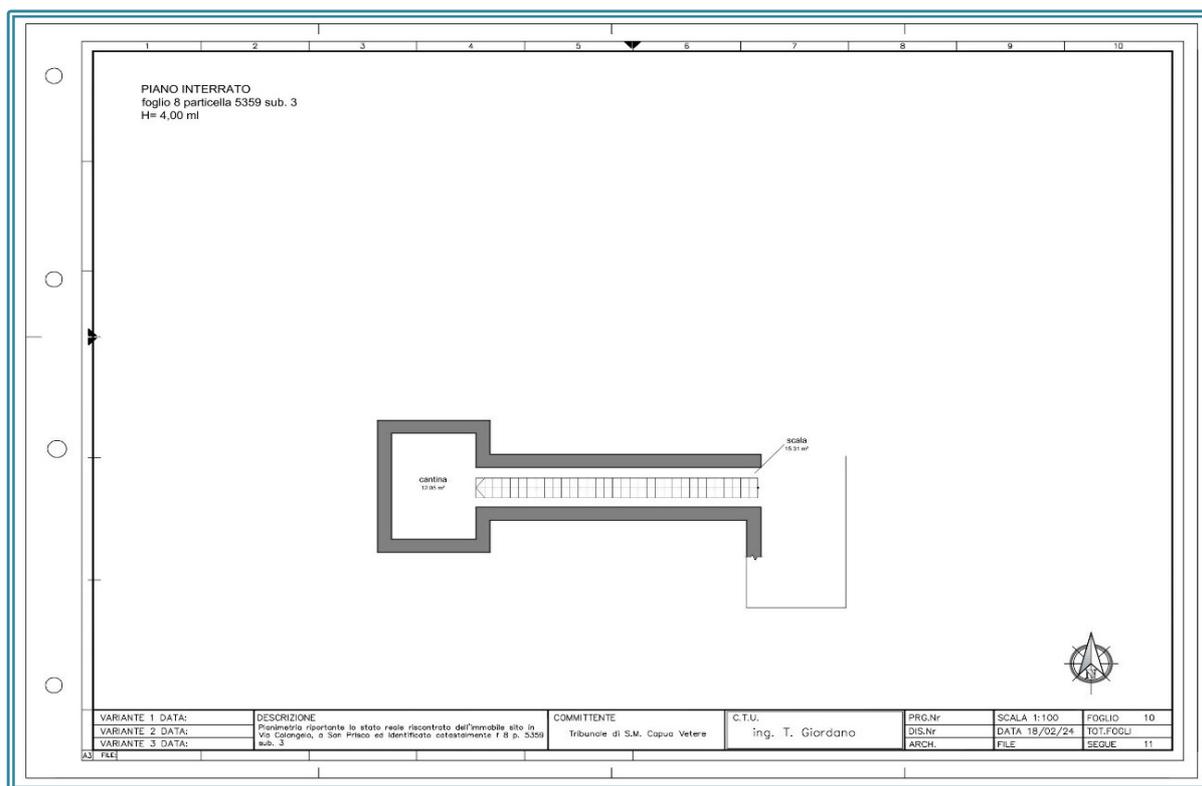


Figura 76 Piano interrato LOTTO 8 stato attuale

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	T	Soggiorno	28,32	38,30	1,00	<b>38,30</b>
	T	Cucina	11,45	16,39	1,00	<b>16,39</b>
	T	Wc	1,26	3,62	1,00	<b>3,62</b>
	T	Ripostiglio	2,29	3,24	1,00	<b>3,24</b>
	1	Camera1	16,05	22,24	1,00	<b>22,24</b>
	1	Camera2	20,87	28,39	1,00	<b>28,39</b>
	1	Disimpegno	3,13	4,81	1,00	<b>4,81</b>
	1	Bagno1	5,40	7,46	1,00	<b>7,46</b>
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>88,77</b>	<b>124,45</b>		<b>124,45</b>
<b>B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI</b>	T	Stalla	21,72	30,74	0,30	<b>9,22</b>
	T	Vano accesso cantina	6,80	11,32	0,30	<b>3,40</b>
	S1	Cantina	12,05	20,08	0,30	<b>6,02</b>
	S1	Scala accesso	15,31	24,05	0,30	<b>7,22</b>
<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>55,88</b>	<b>86,19</b>		<b>25,86</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B</b>		<b>144,65</b>	<b>210,64</b>		<b>150,31</b>

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

L'unità abitativa si presenta in mediocre stato di conservazione e con un notevole grado di sporcizia generale, sinonimo di uno stato di abbandono ed inutilizzo da molto tempo.

Gli intonaci si presentano di colore giallo chiaro per i vani del piano terra, inoltre nel soggiorno si evidenziano segni di umidità, con distacco dell'intonaco nella parte bassa delle pareti; segni che vengono evidenziati anche nella parte esterna dell'edificio.



Tutti gli ambienti presentano una pavimentazione in monocottura di tonalità grigio. Al piano terra la cucina è dotata di rivestimento su tutte le pareti, con piastrelle di tonalità bianca dove si evidenziano segni di danneggiamento.

I due bagni si presentano in mediocre stato di conservazione, tenendo sempre in considerazione dello sporco accumulato nel tempo; entrambi gli ambienti sono dotati di rivestimento alle pareti, senza evidenziare particolari segni di danneggiamento, come anche i sanitari che si presentano sporchi e datati ma non danneggiati.

Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di infissi e finestre in alluminio di colore bianco, quest'ultimi provvisti di tapparelle di tonalità chiara, con apertura manuale a cinghia.

I portoncini d'ingresso dei vari ambienti sono in alluminio bianco, mentre le porte interne al piano primo sono in legno tamburato di tonalità noce. La stalla, utilizzata principalmente come deposito legnaia, si presenta in discreto stato di conservazione. Relativamente ai serramenti, l'immobile è dotato di saracinesca con apertura manuale per ambo gli accessi.

### **IMPIANTI**

Il cespite non è dotato di nessun impianto di riscaldamento. Mentre per quanto riguarda l'impianto elettrico, idrico e citofonico, sono presenti ma, in fase di sopralluogo, non è stato possibile accertarne il corretto funzionamento.

La stalla invece è dotata di solo impianto elettrico, anche in questo caso non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 77-91; Allegato B)



Figura 77 Cortile comune



Figura 78 Cucina, ripostiglio, wc



Figura 79 Cucina



Figura 80 Wc



Figura 81 Cortile esterno



Figura 82 Soggiorno



Figura 83 Scala esterna per accedere al piano primo



Figura 84 Ballatoio comune (piano primo)



Figura 85 Ballatoio di accesso alle camere al piano primo



Figura 86 Camera1 (piano primo)



Figura 87 Camera2 (piano primo)



Figura 88 Bagno (piano primo)



Figura 89 Accesso alla stalla dal cortile comune



Figura 90 Stalla



Figura 91 Vano antistante l'accesso alla cantina

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità dal punto di vista catastale, in ordine ad una variazione dei prospetti est e ovest, ad una variazione della distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione di un soppalco nella stalla; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.



## LOTTO 13

LOCALI DI DEPOSITO per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco (CE) in Via Venezia n.2 (catastalmente Viale Trieste), con superficie commerciale di circa 635 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 5 particella 5620 corrispondente al foglio 5 particella 5620 del Catasto Terreni.

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il fabbricato si trova in zona centrale con destinazione prevalentemente abitativa, in un'area dove sono presenti tutti i principali servizi e ben collegata con altre città, difatti si trova a circa 3 km dal casello autostradale di Caserta Nord.

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

L'edificio pignorato si trova lungo Via Venezia a pochi metri dall'incrocio con Viale Trieste. È costituito da un unico corpo, di forma regolare che si sviluppa su due livelli fuori terra (escluso il sottotetto); l'edificio è costituito da un unico vano scala che collega i due piani e anche il sottotetto. Il terreno (318 m<sup>2</sup>) su cui sorge il fabbricato, è identificato al Catasto Terreni con foglio 5 particella 5620 in qualità di Ente Urbano. Si tratta di un edificio costruito antecedente al 1° settembre 1967 e realizzato con una struttura portante verticale in cemento armato, con strutture orizzontali in travi in c.a. e solai in latero-cemento; la compagnatura esterna è in blocchi di tufo e rivestito esternamente con intonaco che si presenta in pessimo stato di conservazione.

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello posizionato lungo Via Venezia, che conduce ad un cortile interno (39,42 m<sup>2</sup>) di proprietà esclusiva, parzialmente coperto da una tettoia. Dal cortile vi sono tre accessi, due dei quali accedono al deposito1 (198,45 m<sup>2</sup>) e il terzo accede all'ingresso (19,12 m<sup>2</sup>), dove è collocata la scala che conduce ai piani sovrastanti.





Dal deposito1, si accede ai due bagni (4,94 m<sup>2</sup> e 5,85 m<sup>2</sup>) e allo spogliatoio (9,34 m<sup>2</sup>). Percorrendo la scala, si giunge al piano primo dove percorrendo il pianerottolo, frontalmente si trova l'accesso che conduce al terrazzo1 (14,07 m<sup>2</sup>) accessibile anche dal deposito2 attraverso una seconda apertura.

Dal vano scala1 (25,93 m<sup>2</sup>), sulla destra vi è il disimpegno (11,73 m<sup>2</sup>) che conduce all'ufficio1 (25,48 m<sup>2</sup>) e al deposito2 (159,17 m<sup>2</sup>), quest'ultimo dotato di quattro accessi su un'ampia balconata (15,09 m<sup>2</sup>) che affaccia su Via Venezia.

Salendo la scala, frontalmente vi è un secondo terrazzo (14,29 m<sup>2</sup>) e dal vano scala2 (18,50 m<sup>2</sup>) vi è l'accesso al sottotetto (197,05 m<sup>2</sup>) allo stato grezzo e con copertura in legno a tre falde che terminano a quota zero e con un'altezza massima di circa 2,70 m. (figg. 92-94; Allegato D)

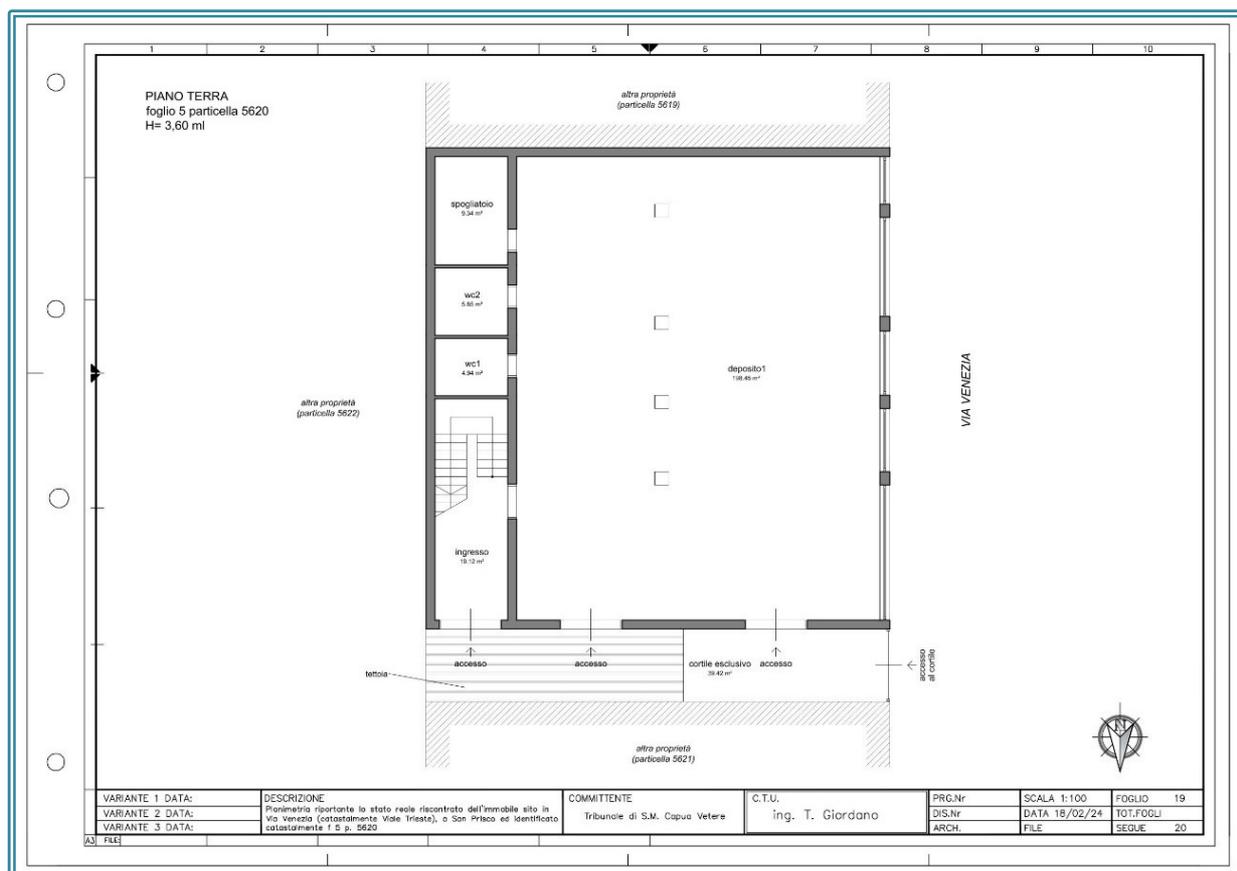


Figura 92 Piano terra LOTTO 13 stato attuale





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

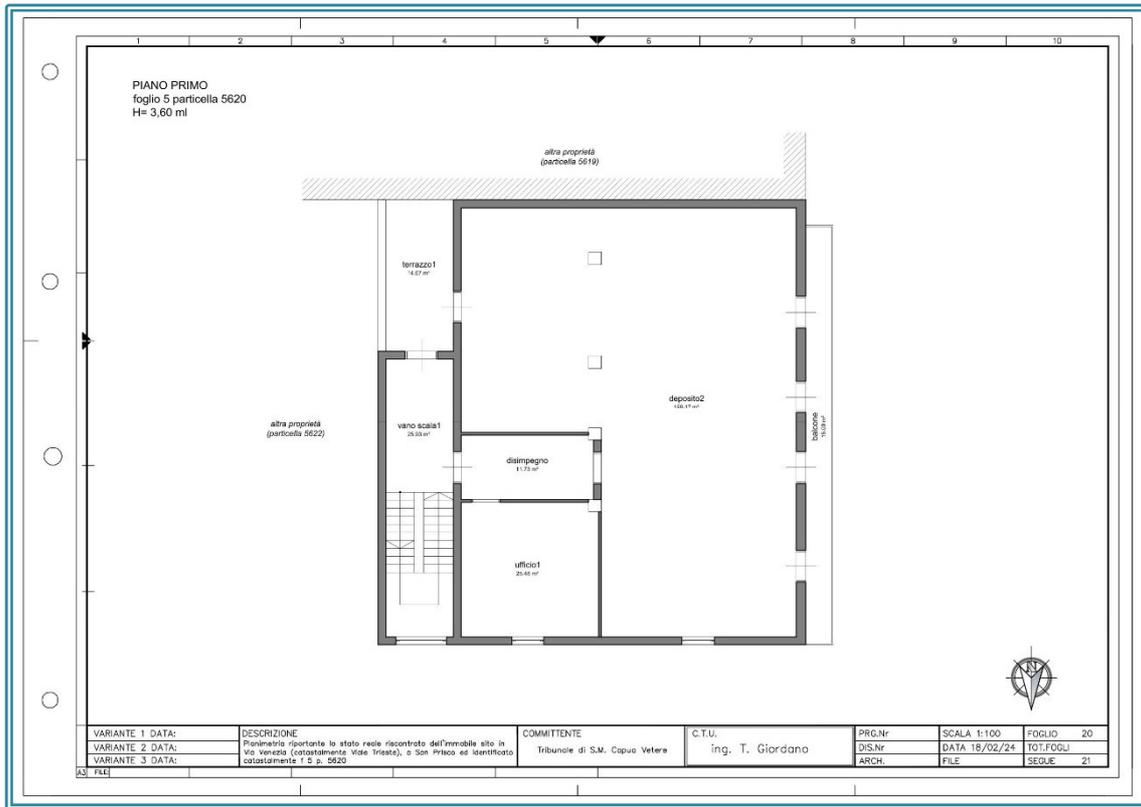


Figura 93 Piano primo LOTTO 13 stato attuale

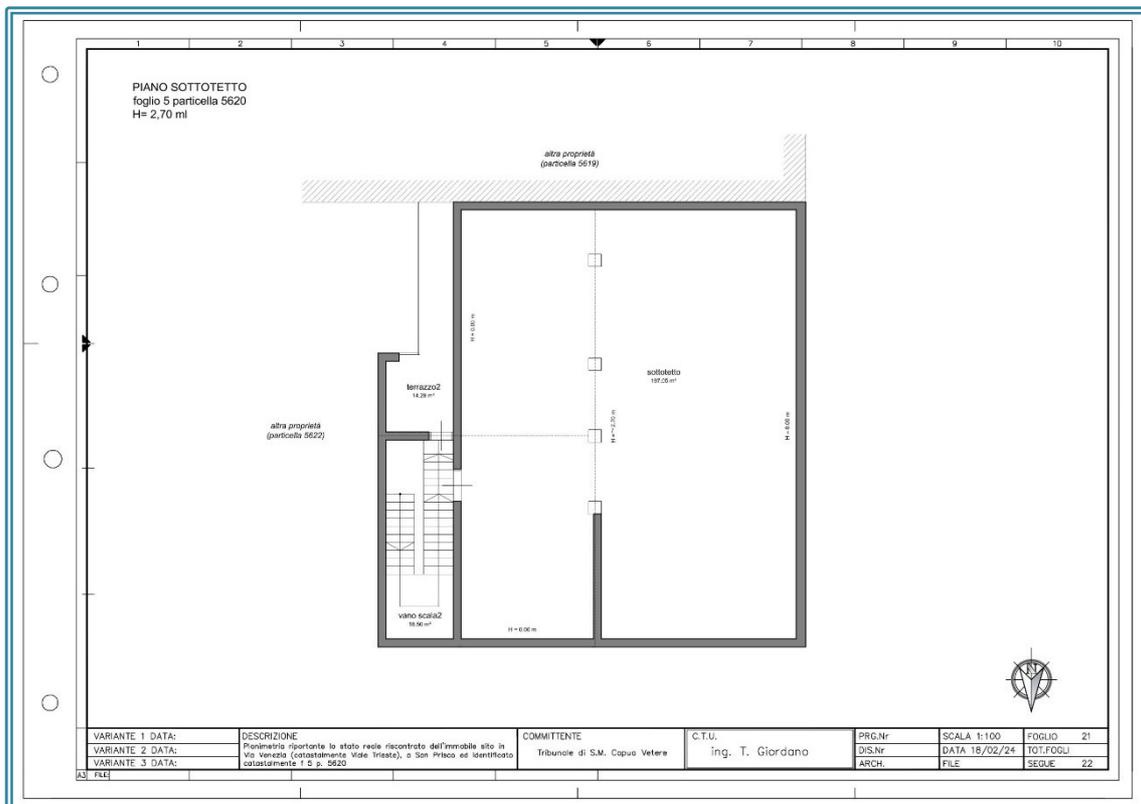


Figura 94 Piano sottotetto LOTTO 13 stato attuale



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense



	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>T</b>	Ingresso	19,12	23,61	1,00	<b>23,61</b>
	<b>T</b>	Deposito1	198,45	215,10	1,00	<b>215,10</b>
	<b>T</b>	Wc1	4,94	6,08	1,00	<b>6,08</b>
	<b>T</b>	Wc2	5,85	7,19	1,00	<b>7,19</b>
	<b>T</b>	Spogliatoio	9,34	12,05	1,00	<b>12,05</b>
	<b>1</b>	Vano scala1	25,93	32,40	1,00	<b>32,40</b>
	<b>1</b>	Disimpegno	11,73	12,97	1,00	<b>12,97</b>
	<b>1</b>	Ufficio1	25,48	28,49	1,00	<b>28,49</b>
	<b>1</b>	Deposito2	159,17	174,49	1,00	<b>174,49</b>
<b>2</b>	Vano scala2	18,50	23,16	1,00	<b>23,16</b>	
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>478,51</b>	<b>535,54</b>		<b>535,54</b>
<b>B) VANI ACCESSORI COPERTI COMUNICANTI</b>	<b>3</b>	Sottotetto	197,05	216,42	0,35	<b>75,75</b>
	<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>197,05</b>	<b>216,42</b>	
<b>C) PERTINENZE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	<b>T</b>	Balcone	15,09	15,09	0,30	<b>4,53</b>
	<b>1</b>	Terrazzo1	14,07	14,07	0,30	<b>4,22</b>
	<b>2</b>	Terrazzo2	14,29	14,29	0,30	<b>4,29</b>
	<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>43,45</b>	<b>43,45</b>	
<b>D) PERTINENZE SCOPERTE</b>	<b>T</b>	Corte esclusiva	25,00	25,00	0,35	<b>8,75</b>
		quota ecc.	14,42	14,42	0,10	<b>1,44</b>
	<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>39,42</b>	<b>39,42</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>A+B+C+D</b>		<b>758,43</b>	<b>834,83</b>		<b>634,51</b>

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

L'edificio si presenta in pessimo stato di conservazione, sinonimo di uno stato di abbandono ed inutilizzo da molto tempo; con necessità di importanti interventi di manutenzione straordinaria. In tutti gli ambienti l'intonaco risulta rovinato e con evidenti scrostature dovute da infiltrazioni e umidità. Per quanto riguarda la pavimentazione nei vari ambienti è realizzata con mattonelle in graniglia. Al momento dell'accesso al sottotetto, il CTU ha evidenziato lo stato degradante del manto di copertura con diverse tegole cadute nel vano scala e nel piano sottotetto, provocando infiltrazioni ai piani sottostanti con conseguenza di un deterioramento strutturale nel tempo.

Esternamente, lo sbalzo di copertura, che affaccia su Via Venezia, presenta evidenti distacchi dell'intradosso, come anche il balcone sottostante.

Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di infissi e finestre in metallo al piano terra con evidenti segni di danneggiamento e in legno quelli al piano primo provvisti di tapparelle esterne in plastica. Il portone d'ingresso è in metallo, mentre le porte interne sono in legno.



## **IMPIANTI**

Il cespite è dotato di impianto elettrico, che in fase di sopralluogo è risultato funzionante ma non efficiente e non conforme alle normative vigenti.

Per quanto riguarda l'impianto idrico è presente ma, in fase di sopralluogo, non è stato possibile accertarne il corretto funzionamento. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 95-109; Allegato B)

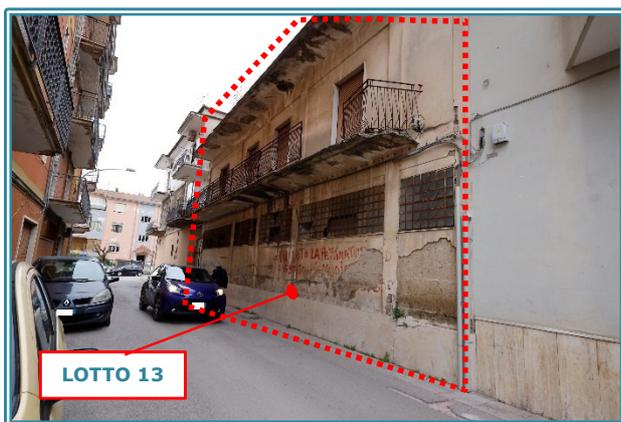


Figura 95 Vista fabbricato da Via Venezia

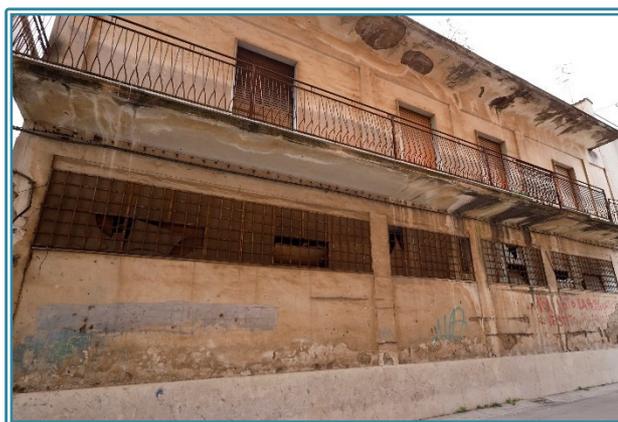


Figura 96 Vista fabbricato da Via Venezia



Figura 97 Accesso al cortile



Figura 98 Ingresso al deposito1



Figura 99 Deposito 1



Figura 100 Scala accesso al piano primo



Figura 101 Terrazzo1 (piano primo)



Figura 102 Ufficio (piano primo)



Figura 103 Deposito2 (piano primo)



Figura 104 Deposito2 (piano primo)



Figura 105 Deposito2 (piano primo)



Figura 106 Scala di accesso al piano sottotetto



Figura 107 Dettaglio dello stato degradante della copertura



Figura 108 Sottotetto

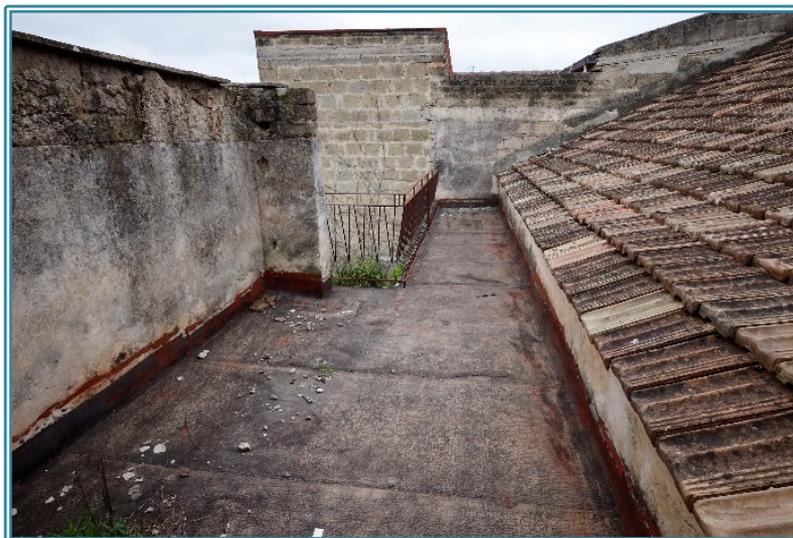


Figura 109 Terrazzo2

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità dal punto di vista catastale, in ordine ad una variazione del prospetto ovest, alla realizzazione di una tettoia nel cortile esclusivo e alla superficie del sottotetto non accatastata; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito3 e 6.

L'immobile è di categoria catastale C/2 (quindi individuato come locale deposito): ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



## Quesito 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.

### LOTTE 1-2-3-4-5-6

**Foglio 6 Particella 5852** – L'indagine al Catasto Terreni della visura storica per immobile, evidenzia che la situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico risale al 26.03.1985 e che ad oggi ha subito variazione dei dati identificativi come di seguito illustrato; la particella, infatti, dalla data di impianto meccanografico al 19.12.1991 era identificata con foglio 6 particella 18.

Successivamente per FRAZIONAMENTO del 19.12.1991 – in atti dal 16/11/1993 (n. 1936.1/1991) – si è generata la particella 694 e sono stati variati/soppressi le particelle 697, 696, 698, 18, 695.

Successivamente per ulteriore FRAZIONAMENTO del 10.09.1992 – in atti dal 16/11/1993 (n. 1364.1/1992) – si è generata la particella 725 e sono stati variati/soppressi le particelle 733, 726, 724, 721, 732, 731, 723, 730, 728, 718, 729, 727, 722, 720, 719, 694.





Infine, per presentazione del TIPO MAPPALE del 21.06.2012 – Pratica n. CE0259959 in atti dal 21/06/2012 (n.259959.1/2012) si è costituita la particella attuale, ovvero identificata al foglio 6 particella 5852 con soppressione della precedente particella 725. In conclusione, con la presentazione del TIPO MAPPALE, la particella 5852 ha subito una variazione in ENTE URBANO con superficie 556 m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto, che verrà comunque dettagliata al Quesito7.

Si evidenzia solo un'incongruenza, difatti in visura viene riportato come unico intestatario, al momento dell'atto di compravendita per notar ██████████ del 13.12.1993, il solo sig. XXXXX, che invece acquista in regime di comunione dei beni con la moglie XXXX. (*Allegato C*)

## LOTTO 1

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco in Via Universo n.4 (catastalmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 310 m<sup>2</sup> censito al Catasto al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 22 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

**Foglio 6 Particella 5852 Subalterno 22** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito per VARIAZIONE del 26.06.2012 – pratica n. CE0263967 in atti dal 26.06.2012 (n. 18560.1/2012) – in cui sono stati soppressi gli immobili originari identificati catastralmente al foglio 6 particella 5852 subb. 1 a 9, generando il subalterno 13. Successivamente, per AMPLIAMENTO del 16.10.2013 – pratica n. CE0213152 in atti dal 16.10.2013 (n. 47399.1/2013) – è stata soppresso il sub. 13, generando l'attuale subalterno 22.



Non si segnalano ulteriori variazioni, solo l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 16.10.2013 – prot. n. CE0213152 – e successiva VARIAZIONE del 30.05.2017 per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO per correzione dei dati identificativi e metrici – prot. n. CE0213152 – con una superficie totale di 288 m<sup>2</sup> e totale escluse aree scoperte di 264 m<sup>2</sup>. (fig. 111; Alleg. C). Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto, che verrà analizzata in dettaglio al Quesito7. Si evidenzia solo un'incongruenza, difatti in visura viene riportato come proprietario precedente il solo sig. xxxxxx, che invece era proprietario insieme alla moglie xxxxxx. Dall'indagine catastale sono emersi agli atti diversi elaborati planimetrici, l'ultimo è stato presentato in data 16.10.2013 prot. n. CE0213150 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (fig. 110; Allegato C)

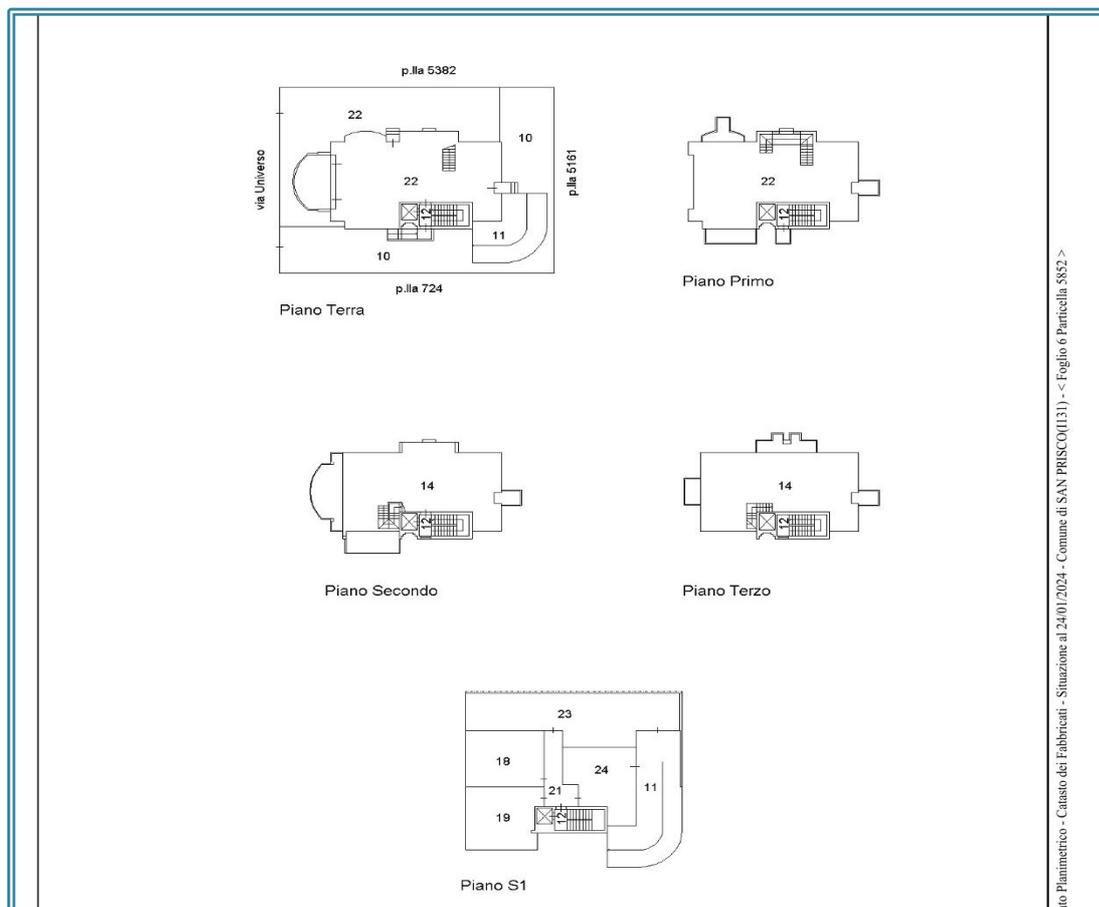


Figura 110 Elaborato planimetrico (LOTTE 1,2,3,4,5,6)

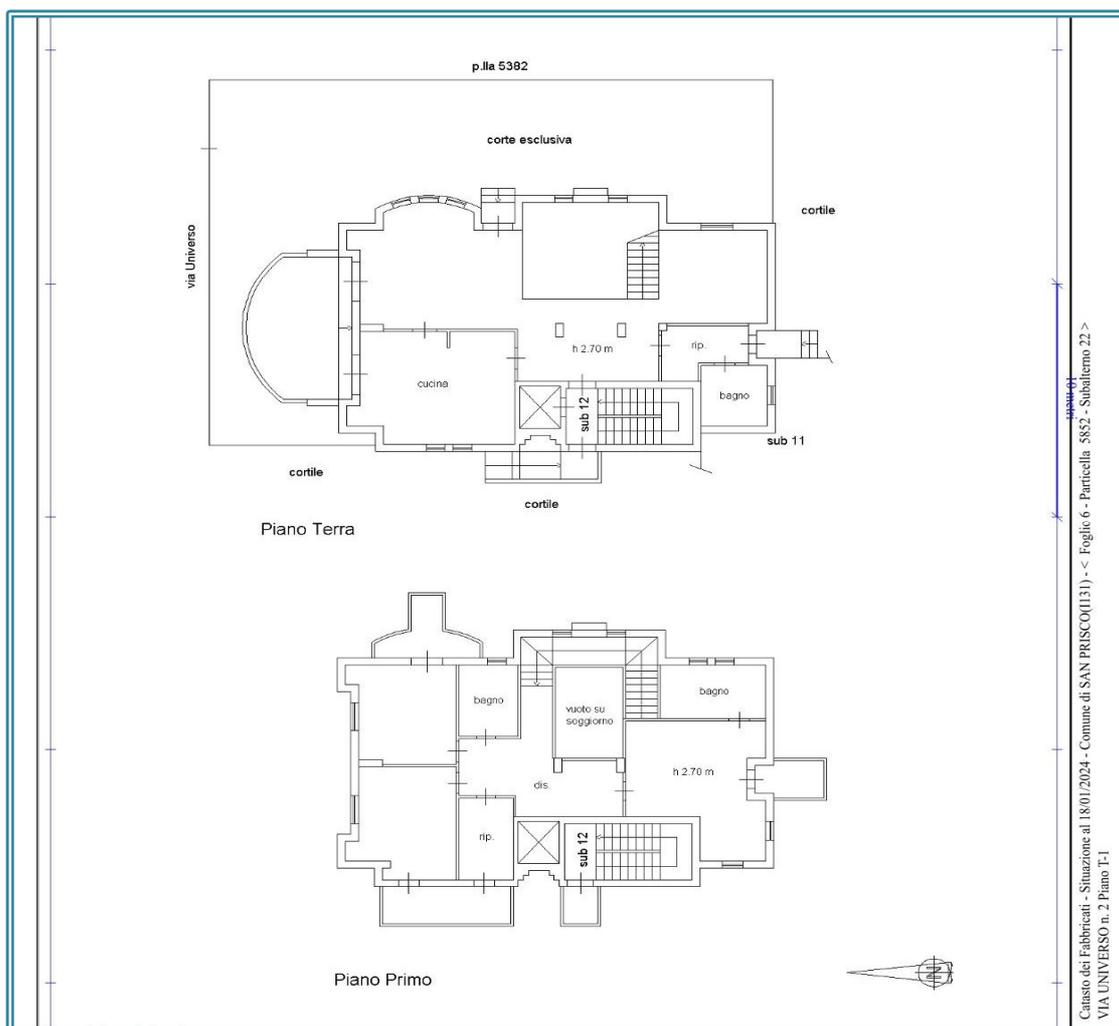


Figura 111 Pianta catastale (LOTTO 1)

Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

### Al piano terra:

- a) Un **ampliamento e una variazione del prospetto est**, conseguenza della realizzazione del balcone sul lato est;
- b) Una **variazione del prospetto sud**, per la realizzazione di due finestre;
- c) Una **variazione del prospetto nord**, per l'aumento della larghezza dei serramenti esterni per accedere al terrazzo esterno;



- d)** La **realizzazione di una tettoia**, costruita sulla corte esclusiva sul lato est, in aderenza con il muro perimetrale che delimita la proprietà;
- e)** La **realizzazione di due scale**, costituite da n.3 gradini utilizzate per accedere dalla corte esclusiva al terrazzo; (*fig. 112; Allegato C*)

**Al piano primo:**

- f)** La **realizzazione del secondo accesso**, che dal disimpegno del piano primo conduce direttamente al vano scala comune (sub. 12);
- g)** Una **variazione del prospetto sud**, conseguenza per aver murato una finestra;
- h)** Una **variazione della distribuzione interna**, per la realizzazione di una finestra che dalla camera 1 affaccia sul vuoto del soggiorno e il prolungamento della parete che divide il bagno con la scala. (*fig. 113; Allegato C*)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, tali difformità dovranno essere parzialmente ripristinate.

In particolare, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **diversa distribuzione degli spazi interni** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 700,00 (Settecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Per quanto riguarda la tettoia, la realizzazione del balcone sul prospetto sud e la variazione del prospetto nord, si dovrà procedere al ripristino per adeguare lo stato dei luoghi all'ultima documentazione urbanistica presentata, che verrà analizzata al Quesito6.





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

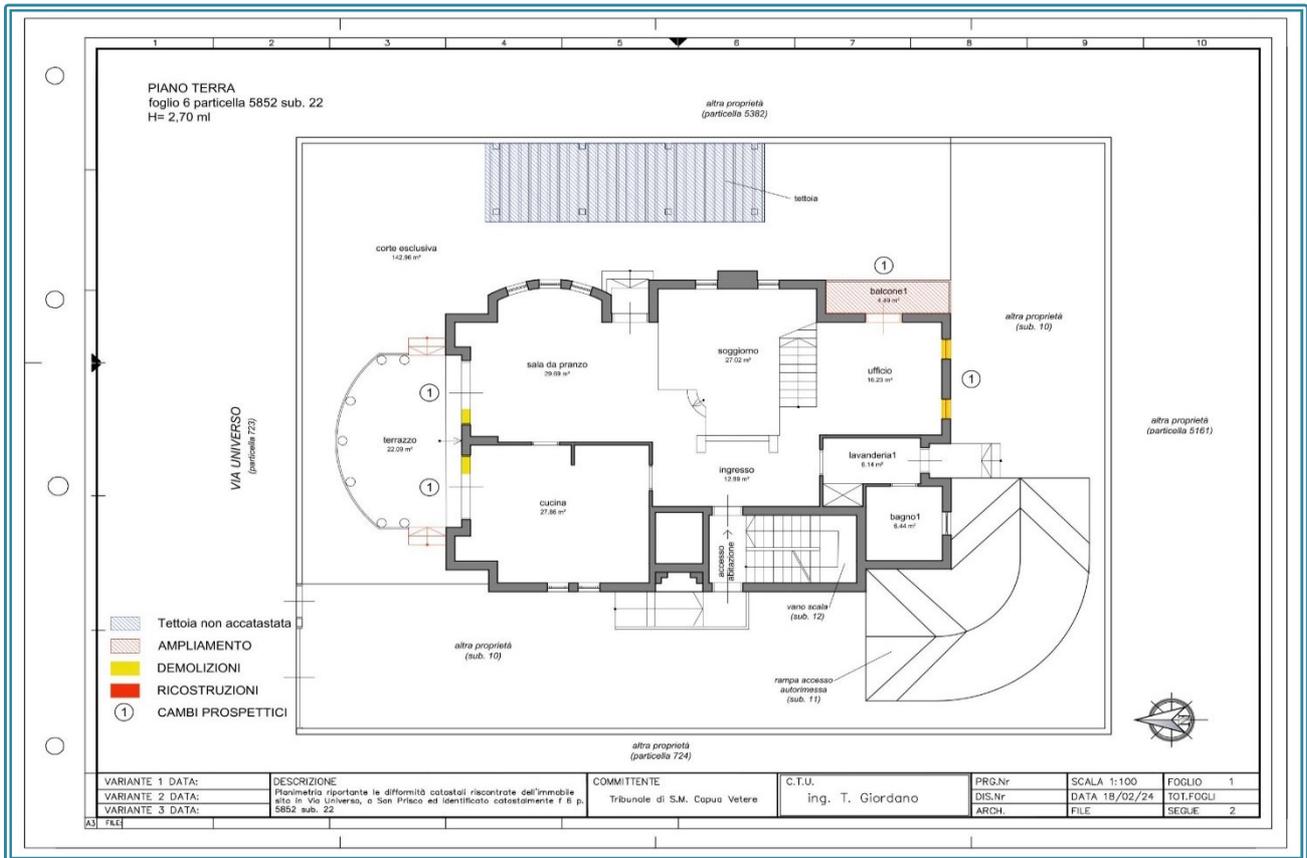


Figura 112 Schema difformità catastali LOTTO 1 (Piano Terra)

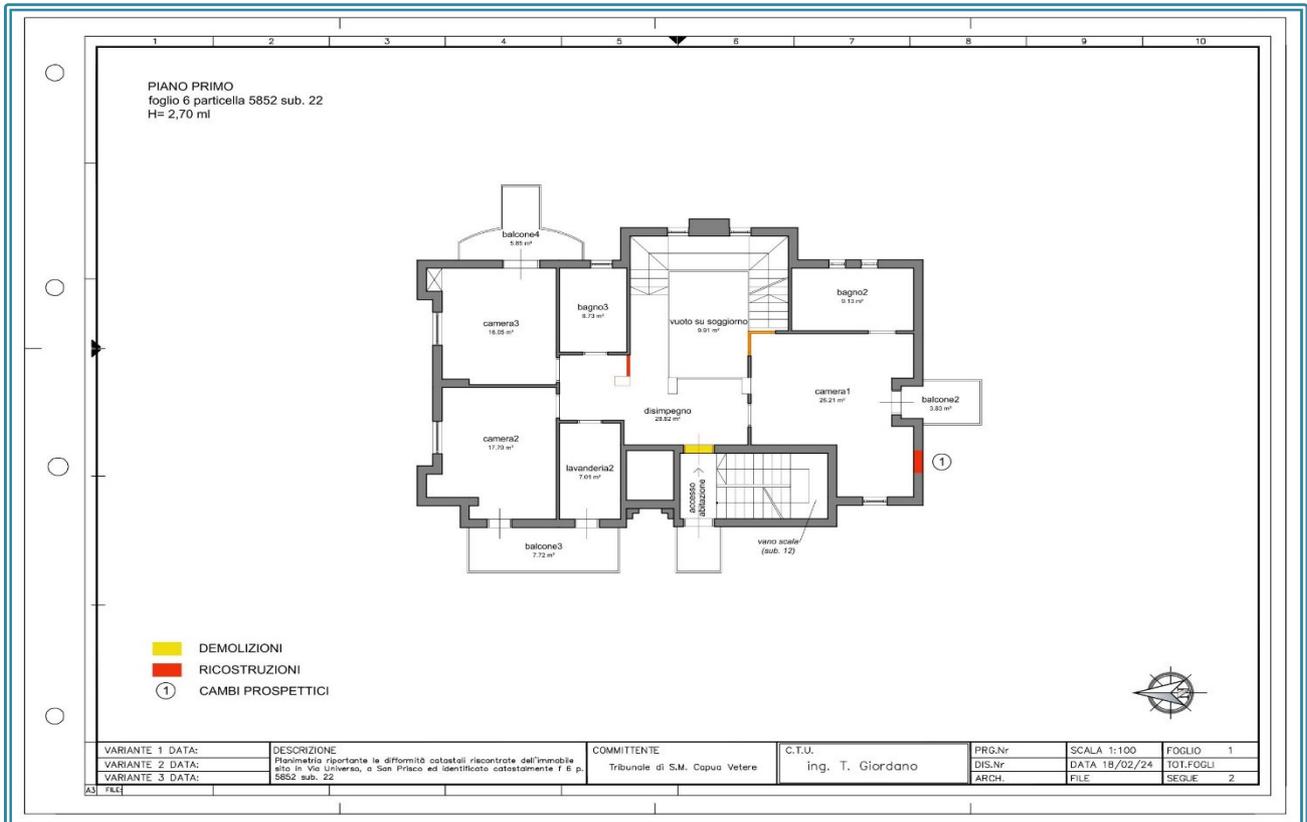


Figura 113 Schema difformità catastali LOTTO 1 (Piano Primo)



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
 in Ambito Forense



## LOTTO 2

GARAGE per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco in Via Universo n.6 (catastalmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 80 m<sup>2</sup> censito al Catasto al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 23 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

**Foglio 6 Particella 5852 Subalterno 23** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16.10.2013 – pratica n. CE0213150 in atti dal 16.10.2013 (n. 47414.1/2013) – in cui sono stati soppressi gli immobili originari identificati catastalmente al foglio 6 particella 5852 subb. 17 e 20, generando l'attuale subalterno 23.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 16.10.2013 – prot. n. CE0213150 con una superficie totale di 106 m<sup>2</sup>. (*fig. 114; Allegato C*)

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà analizzata in dettaglio al Quesito7.

Si evidenzia solo un'incongruenza, difatti in visura viene riportato come proprietario precedente il solo sig. xxxxxx, che invece era proprietario insieme alla moglie xxxxxx.

Dall'indagine catastale sono emersi agli atti diversi elaborati planimetrici, l'ultimo è stato presentato in data 16.10.2013 prot. n. CE0213150 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (*fig. 110; Allegato C*)





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

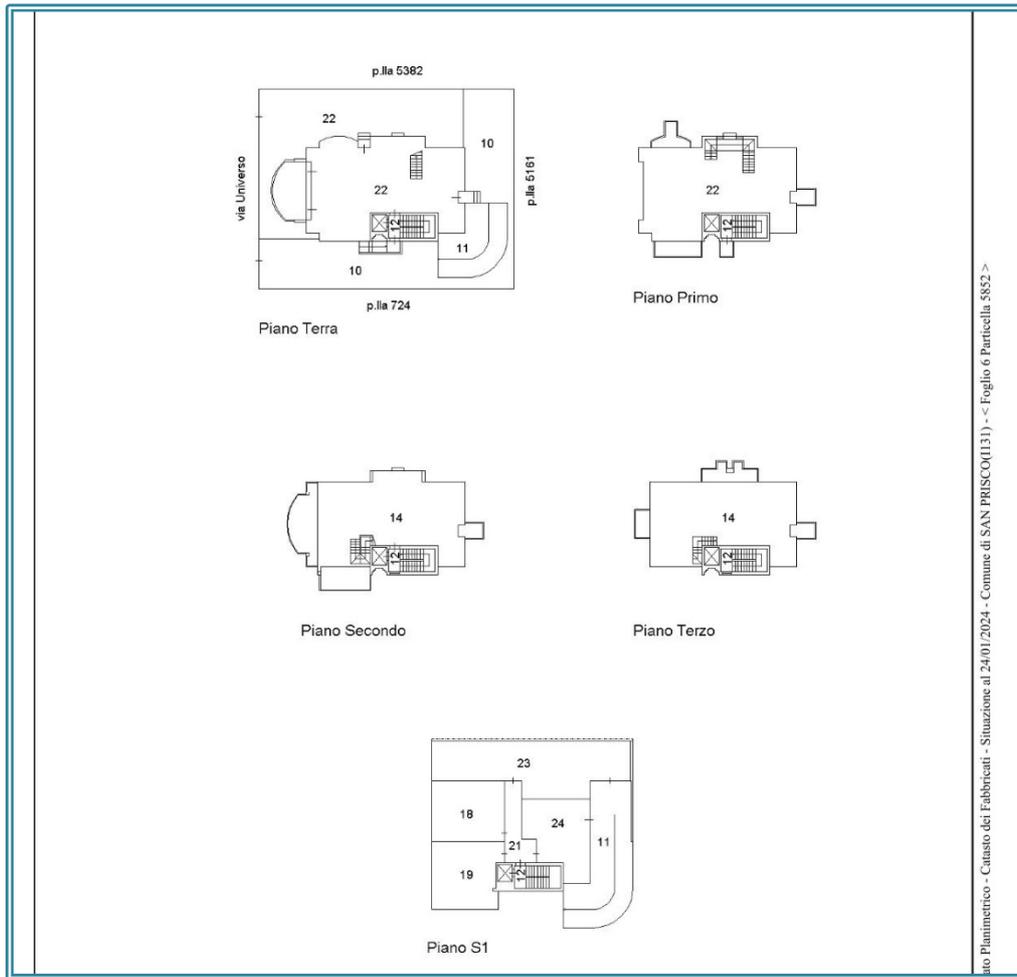


Figura 110 Elaborato planimetrico (LOTTI 1,2,3,4,5,6)

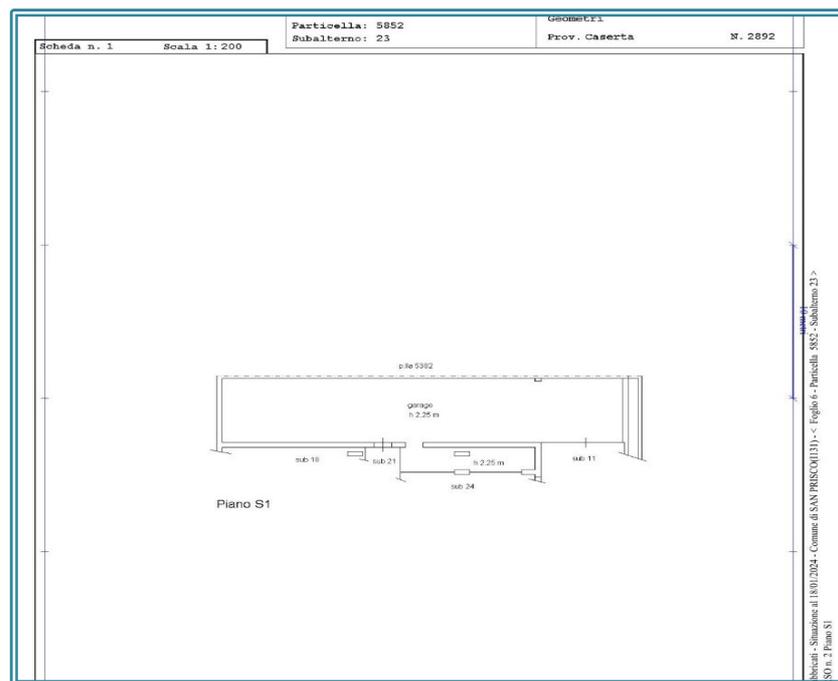


Figura 114 Pianta catastale (LOTTO 2)



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense



Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) La **realizzazione di un muro eliminando la porta** che collega il garage con il sub. 21;
- b) La **realizzazione di un posto auto** antistante al garage, conseguenza della nuova collocazione dell'apertura della porta garage;
- c) Il **frazionamento** di una parte di superficie, fusa con la restante parte del piano interrato, (fig. 115; Allegato C)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **frazionamento e fusione** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in € **700,00 (Settecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

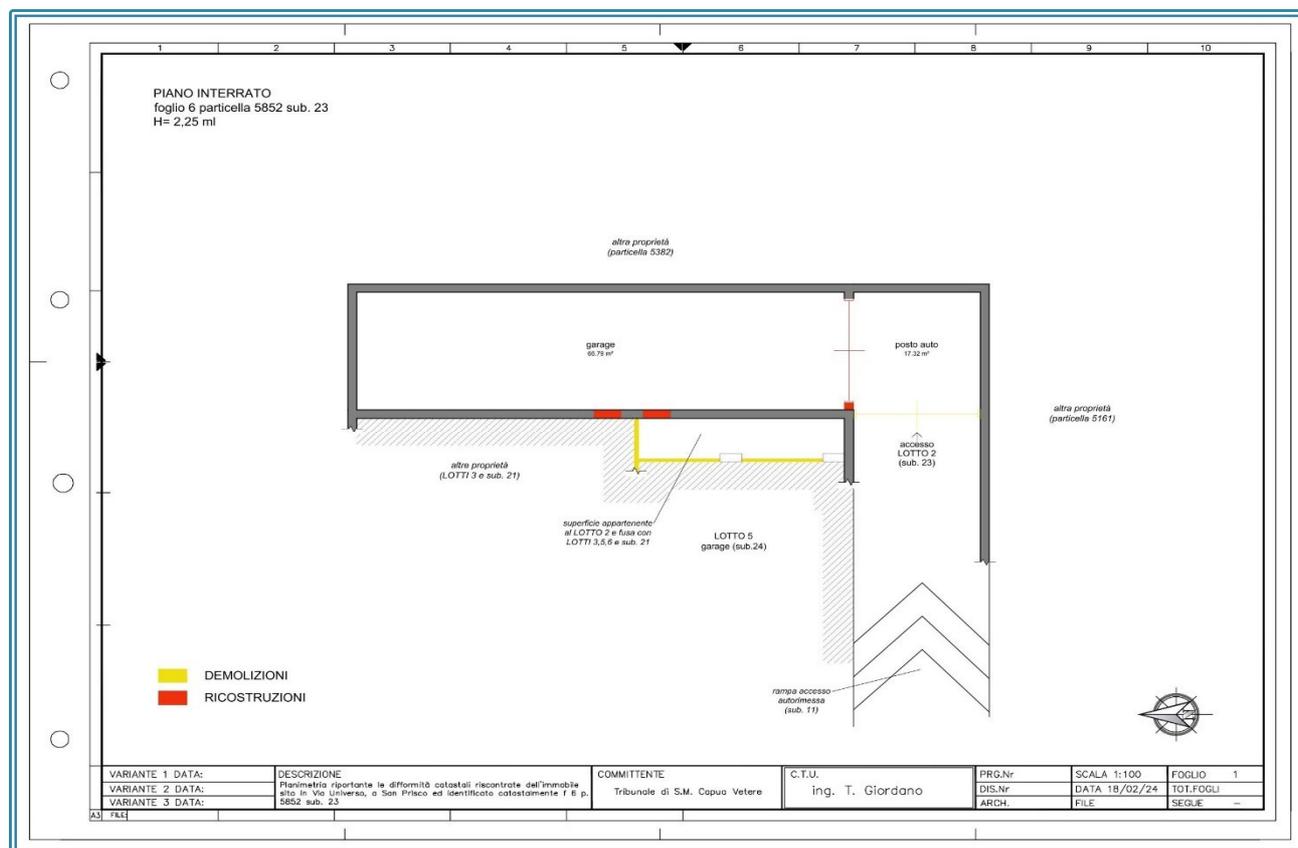


Figura 115 Schema difformità catastali LOTTO 2 (Piano interrato)





### LOTTO 3

LOCALE DEPOSITO (accatastato come cantina) per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco in Via Universo n. 4 (catastalmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 45 m<sup>2</sup> censito al Catasto al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 18 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

**Foglio 6 Particella 5852 Subalterno 18** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito per VARIAZIONE del 26.06.2012 – pratica n. CE0263967 in atti dal 26.06.2012 (n. 18560.1/2012) – in cui sono stati soppressi gli immobili originari identificati catastralmente al foglio 6 particella 5852 subb. 1 a 9, generando il subalterno 15. Successivamente, per FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE del 22.05.2013 – pratica n. CE0107100 in atti dal 22.05.2013 (n. 16692.1/2013) – è stato soppresso il sub. 15, generando l'attuale subalterno 18.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 22.05.2013 – prot. n. CE0107100 con una superficie totale di 47 m<sup>2</sup>. (*fig. 116; Allegato C*)

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà analizzata in dettaglio al Quesito7.

Si evidenzia solo un'incongruenza, difatti in visura viene riportato come proprietario precedente il solo sig. xxxxxx, che invece era proprietario insieme alla moglie xxxxxx.

Dall'indagine catastale sono emersi agli atti diversi elaborati planimetrici, l'ultimo è stato presentato in data 16.10.2013 prot. n. CE0213150 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (*fig. 110; Allegato C*)





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

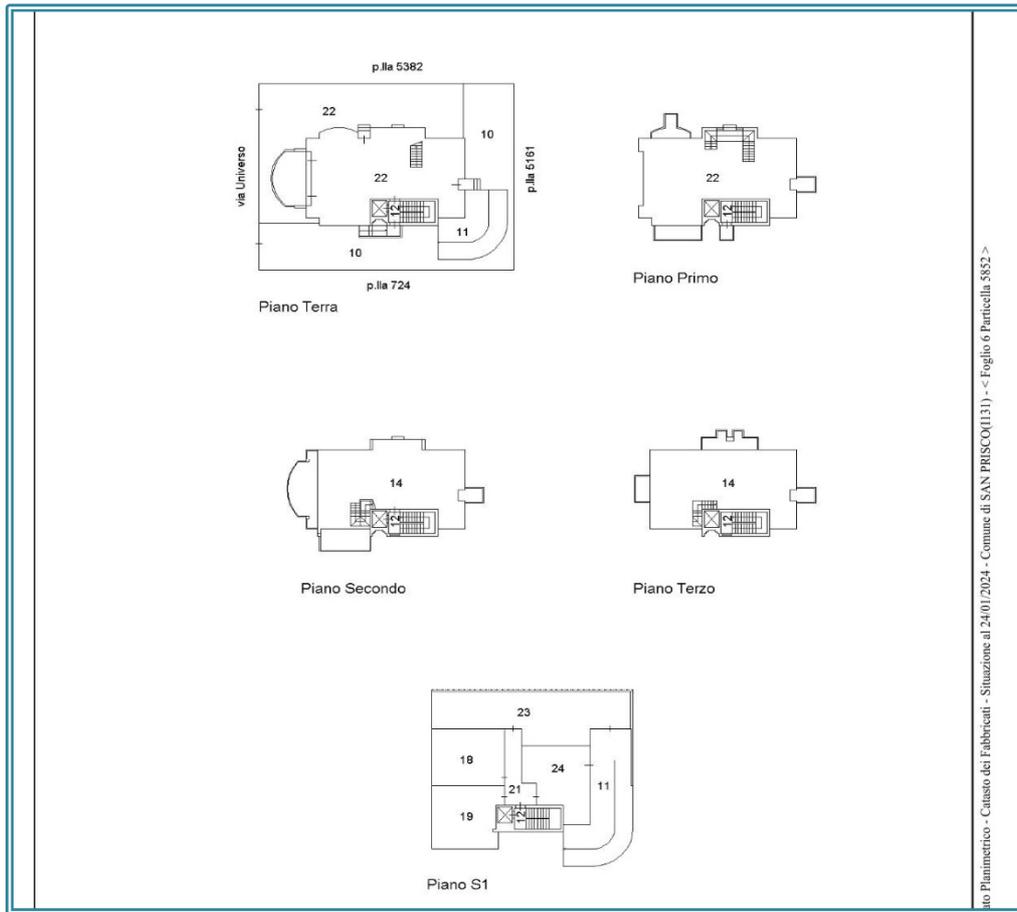


Figura 110 Elaborato planimetrico (LOTTI 1,2,3,4,5,6)

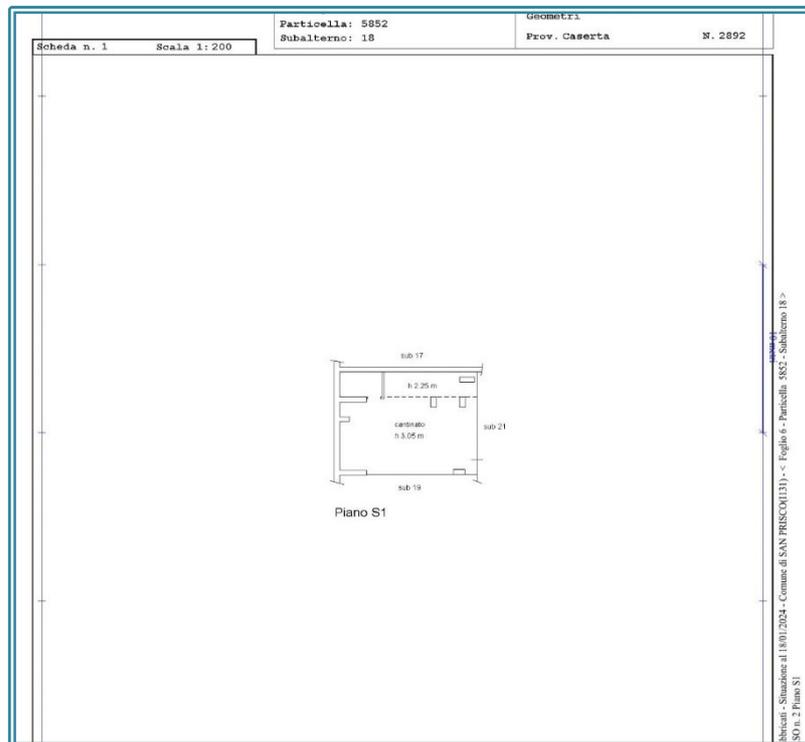


Figura 116 Pianta catastale (LOTTO 3)



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense



Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) La fusione** con i LOTTI 5,6 e sub. 21, così come evidenziato nel Quesito2; (fig. 117; Allegato C)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, si dovrà procedere al ripristino delle opere per consentire la formazione dei lotti 3,5,6.

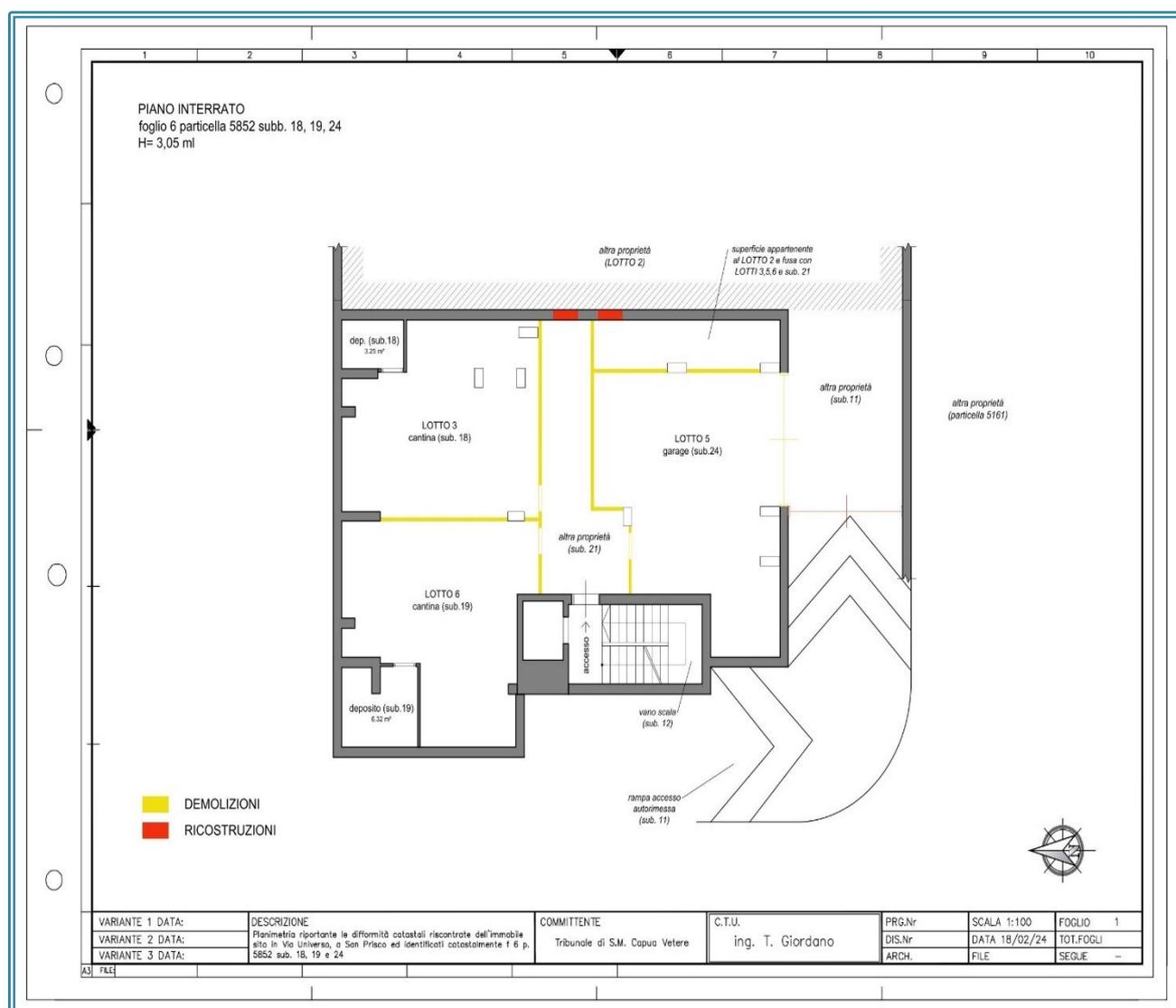


Figura 117 Schema difformità catastali LOTTI 3,5,6 (Piano interrato)





## LOTTO 4

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco in Via Universo n.4 (catastalmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 240 m<sup>2</sup> censito al Catasto al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 14 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

**Foglio 6 Particella 5852 Subalterno 14** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito per VARIAZIONE del 26.06.2012 – pratica n. CE0263967 in atti dal 26.06.2012 (n. 18560.1/2012) – in cui sono stati soppressi gli immobili originari identificati catastralmente al foglio 6 particella 5852 subb. 1 a 9, generando l'attuale subalterno 14.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 26.06.2012 – prot. n. CE0263967 con una superficie totale di 258 m<sup>2</sup> e totale escluse aree scoperte di 247 m<sup>2</sup>. (*fig. 118; Allegato C*)

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà analizzata in dettaglio al Quesito7.

Si evidenzia solo un'incongruenza, difatti in visura viene riportato come proprietario precedente il solo sig. xxxxxx, che invece era proprietario insieme alla moglie xxxxxx.

Dall'indagine catastale sono emersi agli atti diversi elaborati planimetrici, l'ultimo è stato presentato in data 16.10.2013 prot. n. CE0213150 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (*fig. 110; Allegato C*)



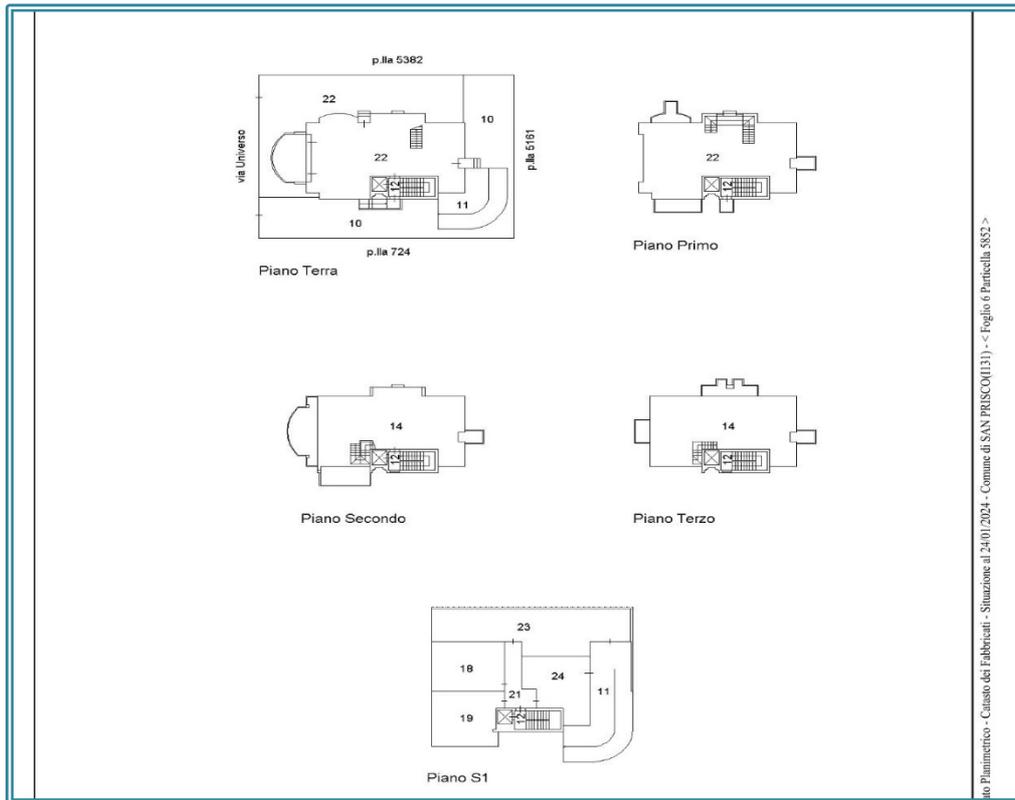


Figura 110 Elaborato planimetrico (LOTTI 1,2,3,4,5,6)

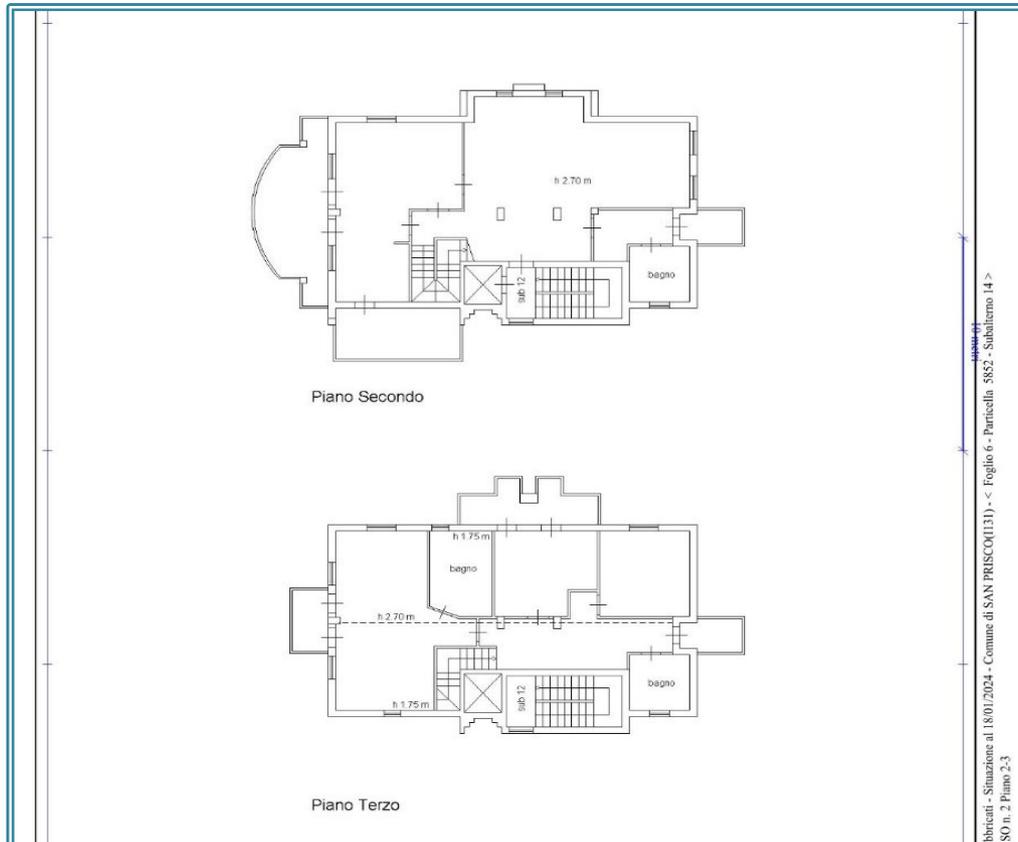


Figura 118 Pianta catastale (LOTTO 4)



Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

**Al piano secondo:**

- a) Una **variazione del prospetto ovest**, per la realizzazione di una finestra;
- b) Una **variazione della distribuzione interna**, per la realizzazione di un'apertura ad un metro di altezza nella parte che divide la cucina con l'ingresso e la realizzazione di un muretto di un metro di altezza che delimita l'ingresso con il soggiorno. (*fig. 119; Allegato C*)

**Al piano terzo (sottotetto):**

- c) La **realizzazione del secondo accesso**, che dal disimpegno del piano terzo conduce direttamente al vano scala comune (sub. 12);
- d) Una **variazione del prospetto nord**, conseguenza per aver murato due finestre;
- e) Una **variazione della distribuzione interna**, per una diversa disposizione della camera<sup>3</sup> e la realizzazione di una parete che divide la lavanderia<sup>2</sup> con il disimpegno. (*fig. 120; Allegato C*)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, tali difformità potranno essere sanate.

In particolare, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **diversa distribuzione degli spazi interni** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 700,00 (Settecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

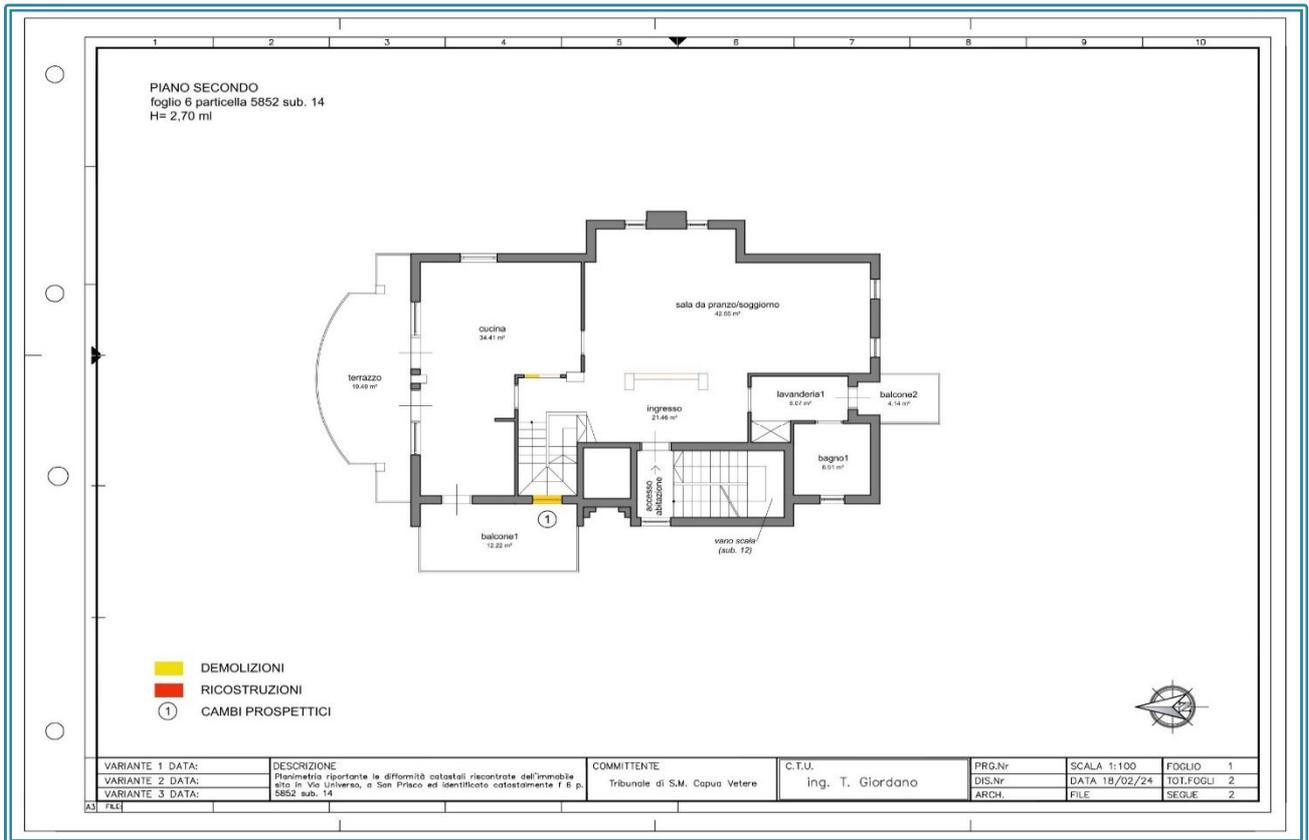


Figura 119 Schema difformità catastali LOTTO 4 (Piano Secondo)

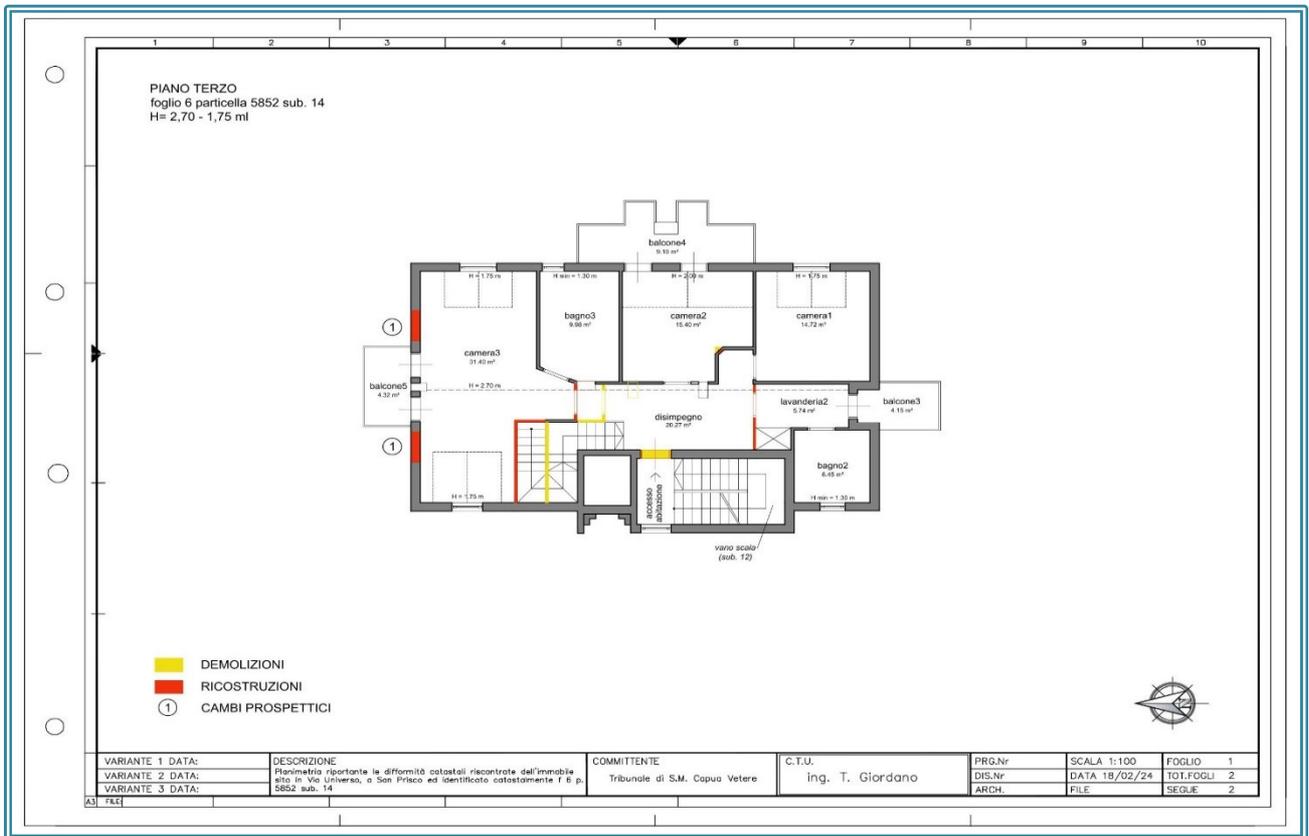


Figura 120 Schema difformità catastali LOTTO 4 (Piano Terzo - Sottotetto)



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense



## LOTTO 5

GARAGE per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco in Via Universo n. 6 (catastalmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 50 m<sup>2</sup> censito al Catasto al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 24 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

**Foglio 6 Particella 5852 Subalterno 24** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16.10.2013 – pratica n. CE0213150 in atti dal 16.10.2013 (n. 47414.1/2013) – in cui sono stati soppressi gli immobili originari identificati catastalmente al foglio 6 particella 5852 subb. 17 e 20, generando l'attuale subalterno 24. Non si segnalano ulteriori variazioni, solo l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 16.10.2013 – prot. n. CE0213150 con una superficie totale di 51 m<sup>2</sup>. (*fig. 121; Allegato C*) Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà analizzata in dettaglio al Quesito7.

Si evidenzia solo un'incongruenza, difatti in visura viene riportato come proprietario precedente il solo sig. xxxxxx, che invece era proprietario insieme alla moglie xxxxxx.

Dall'indagine catastale sono emersi agli atti diversi elaborati planimetrici, l'ultimo è stato presentato in data 16.10.2013 prot. n. CE0213150 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (*fig. 110; Allegato C*)





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

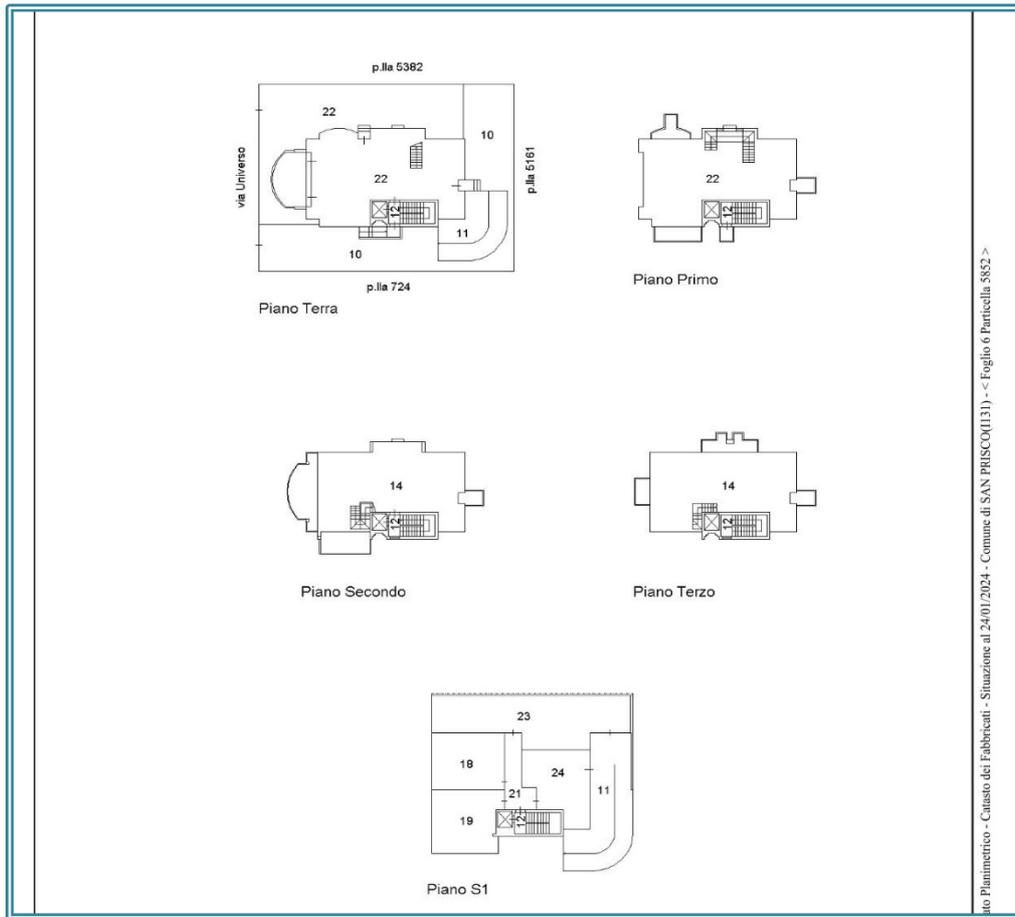


Figura 110 Elaborato planimetrico (LOTTE 1,2,3,4,5,6)

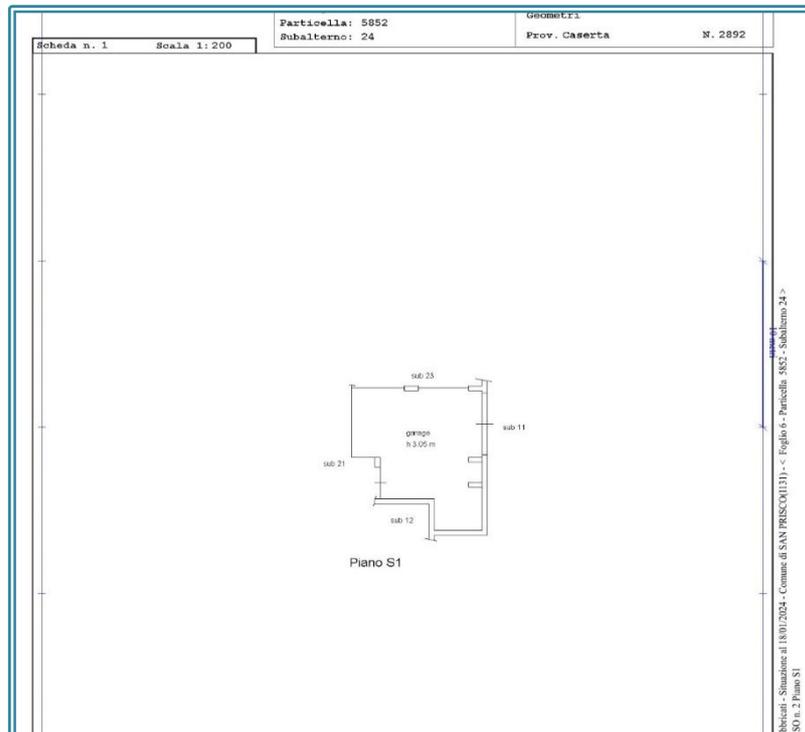


Figura 121 Pianta catastale (LOTTO 5)



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense

328 339 55 02

tommasogiordano977@gmail.com  
tommasogiordano@ingpec.eu

Via Diaz, 8  
Napoli 80133

Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) La fusione** con i LOTTI 3,6 e sub. 21, così come evidenziato nel Quesito2; (fig. 117; Allegato C)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, si dovrà procedere al ripristino delle opere per consentire la formazione dei lotti 3,5,6.

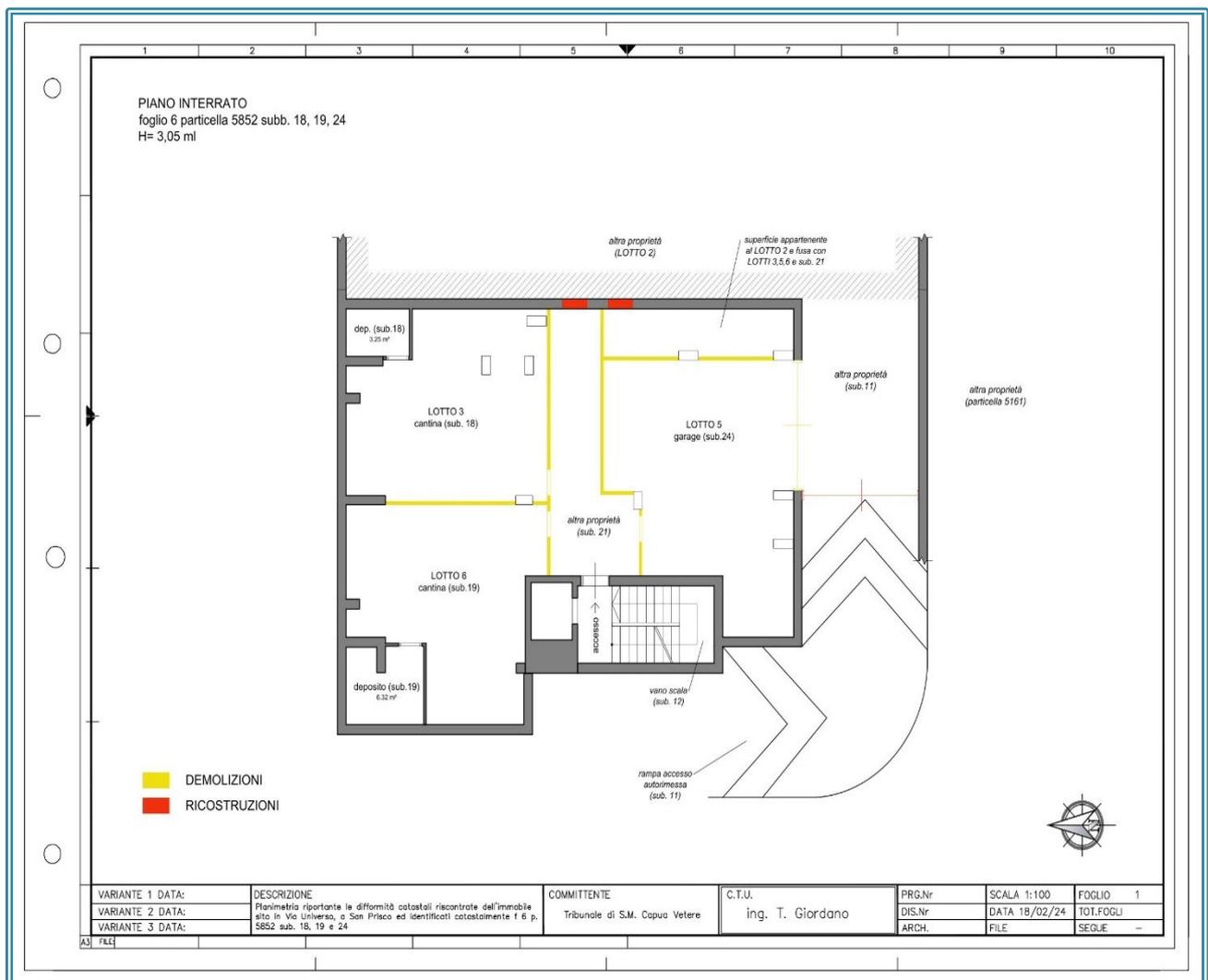


Figura 117 Schema difformità catastali LOTTI 3,5,6 (Piano interrato)



## LOTTO 6

LOCALE DEPOSITO (accatastato come cantina) per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco in Via Universo n. 4 (catastalmente Via Universo n.2), con superficie commerciale di circa 50 m<sup>2</sup> censito al Catasto al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 19 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni.

**Foglio 6 Particella 5852 Subalterno 19** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito per VARIAZIONE del 26.06.2012 – pratica n. CE0263967 in atti dal 26.06.2012 (n. 18560.1/2012) – in cui sono stati soppressi gli immobili originari identificati catastalmente al foglio 6 particella 5852 subb. 1 a 9, generando il subalterno 15. Successivamente, per FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE del 22.05.2013 – pratica n. CE0107100 in atti dal 22.05.2013 (n. 16692.1/2013) – è stato soppresso il sub. 15, generando l'attuale subalterno 19.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 22.05.2013 – prot. n. CE0107100 con una superficie totale di 50 m<sup>2</sup>. (*fig. 122; Allegato C*).

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà analizzata in dettaglio al Quesito7.

Si evidenzia solo un'incongruenza, difatti in visura viene riportato come proprietario precedente il solo sig. xxxxxx, che invece era proprietario insieme alla moglie xxxxxx.

Dall'indagine catastale sono emersi agli atti diversi elaborati planimetrici, l'ultimo è stato presentato in data 16.10.2013 prot. n. CE0213150 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (*fig. 110; Allegato C*)



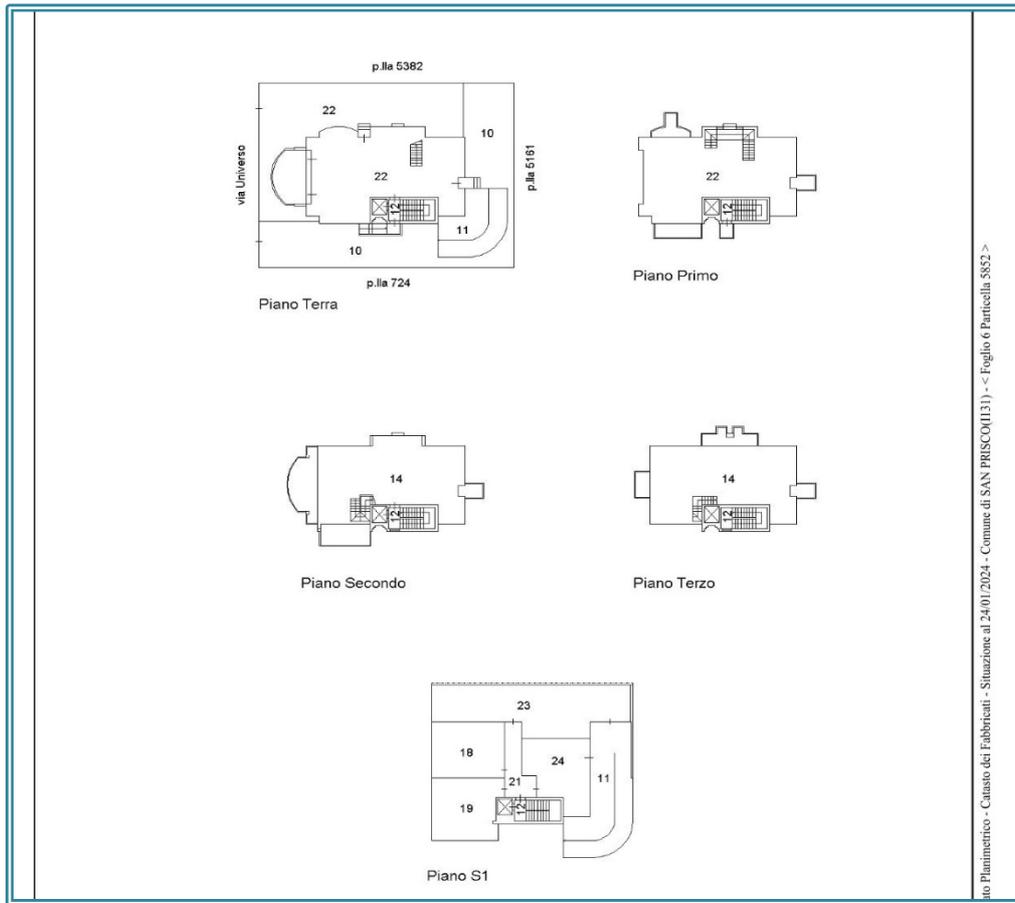


TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

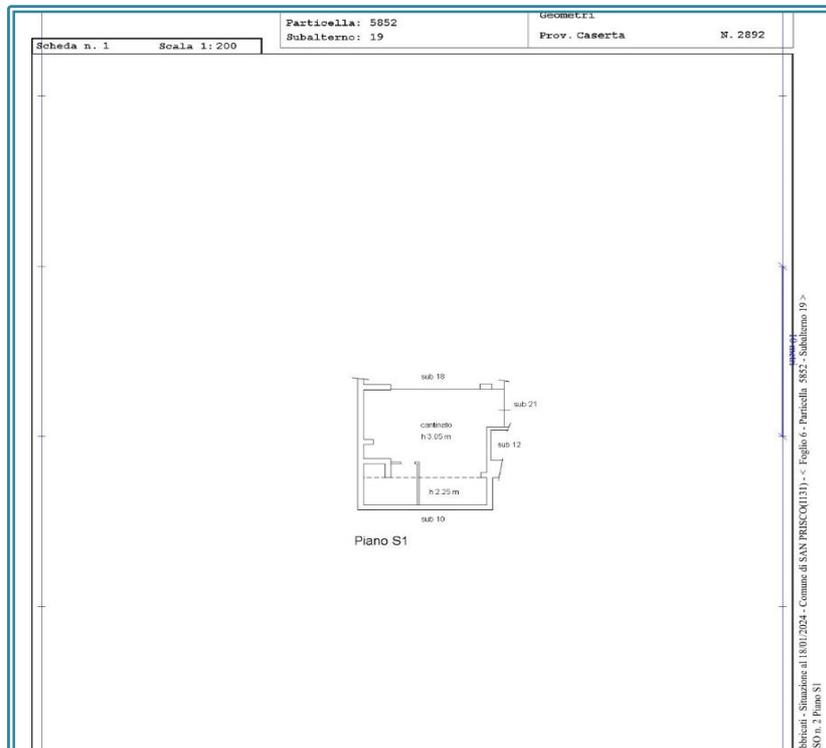
IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx



rito Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2024 - Comune di SAN PRISCO(131) - < Foglio 6 Particella 5852 >

Figura 110 Elaborato planimetrico (LOTTE 1,2,3,4,5,6)



ibricati - Situazione al 18/01/2024 - Comune di SAN PRISCO(131) - < Foglio 6 - Particella 5852 - Subalterno 19 >  
SO n. 2 Piano S1

Figura 122 Pianta catastale (LOTTO 6)



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense

Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) La fusione** con i LOTTI 3,5 e sub. 21, così come evidenziato nel Quesito2; (fig. 117; Allegato C)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, si dovrà procedere al ripristino delle opere per consentire la formazione dei lotti 3,5,6.

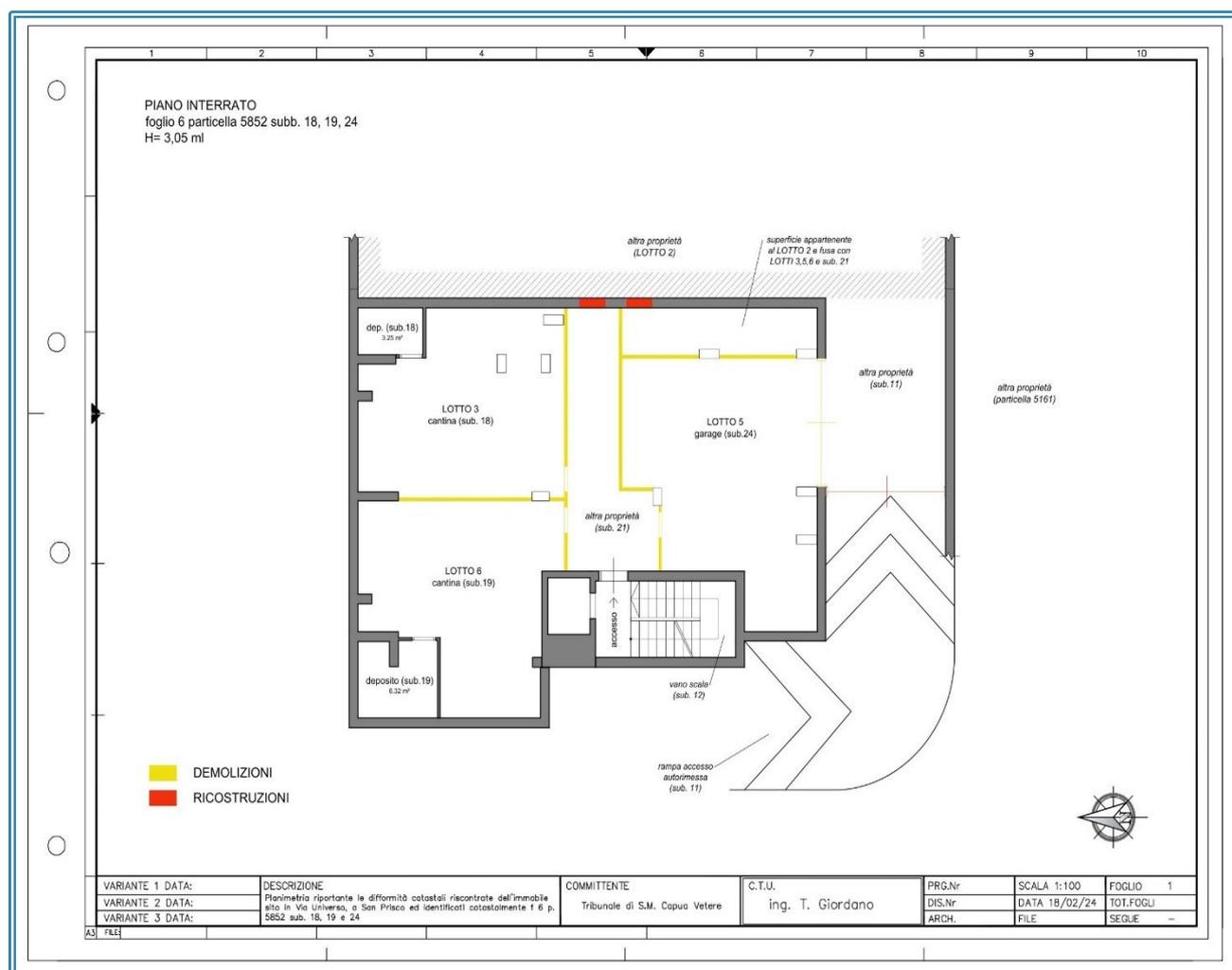


Figura 123 Schema difformità catastali LOTTI 3,5,6 (Piano interrato)



## LOTTO 8

ABITAZIONE DI TIPO RURALE per la quota di 36/72 di proprietà sito in San Prisco in Via Colangelo n.6, con superficie commerciale di circa 150 m<sup>2</sup> censito al Catasto al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 14 corrispondente al foglio 8 particella 5359 subalterno 3 corrispondente al foglio 8 particella 5359 del Catasto Terreni.

**Foglio 8 Particella 5359 Subalterno 3** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che la situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico risale al 26.03.1985 e che ad oggi ha subito variazione dei dati identificativi come di seguito illustrato; l'immobile originariamente era identificato con foglio 8 particella 508 subalterno 3, successivamente per VARIAZIONE DELL'IDENTIFICATIVO conseguenza dell'ALLINEAMENTO MAPPE è stato soppresso andando a generare l'attuale identificativo, ovvero foglio 8 particella 5359 subalterno 3. Non si segnalano ulteriori variazioni, ad eccezione della VARIAZIONE TOPONOMASTICA richiesta dal comune del 20.09.2011, che da VICOLO III DI VIA MASSARI n.6 è stata modificata in VIA COLANGELO n.6.

Infine, l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 30.12.1939 – prot. n. 4206 – con una superficie totale di 66 m<sup>2</sup> e totale escluse aree scoperte di 62 m<sup>2</sup>. (*fig. 125; Allegato C*)

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà comunque dettagliata al Quesito7.

Si evidenzia solo che non è stata presentata denuncia di successione e quindi la voltura, a seguito del decesso di xxxxxx e xxxxxx.



Dall'indagine catastale sono emersi agli atti due elaborati planimetrici, l'ultimo è stato presentato in data 28.02.2013 prot. n. CE0041658 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (fig. 124; Allegato C)

**Foglio 8 Particella 5359** – L'indagine al Catasto Terreni della visura storica per immobile, evidenzia che la particella è stata generata a seguito di VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12.04.2007 – pratica n. CE0192172 (n. 28297.1/2007) – con soppressione delle seguenti particelle: 508, 509, 510, 511, 512, 514, 515, 518, 519, 520. Non si segnalano ulteriori variazioni. (Allegato C)

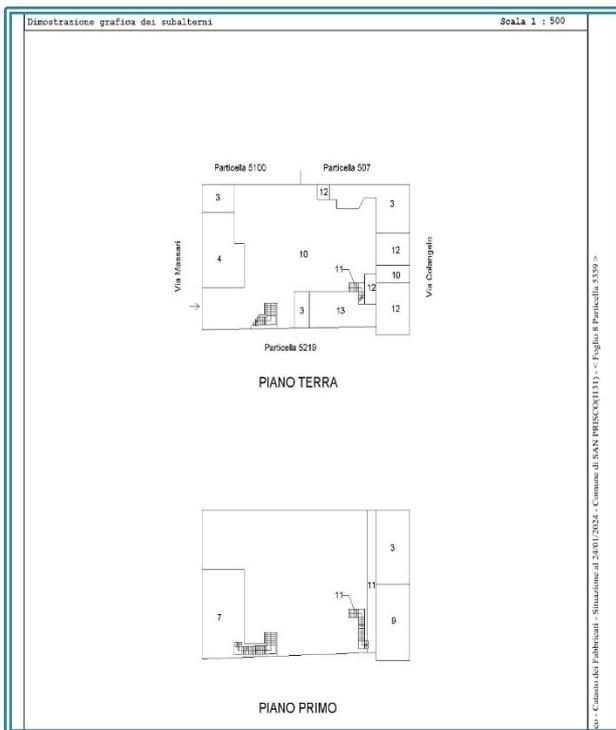


Figura 124 Elaborato planimetrico LOTTO 8

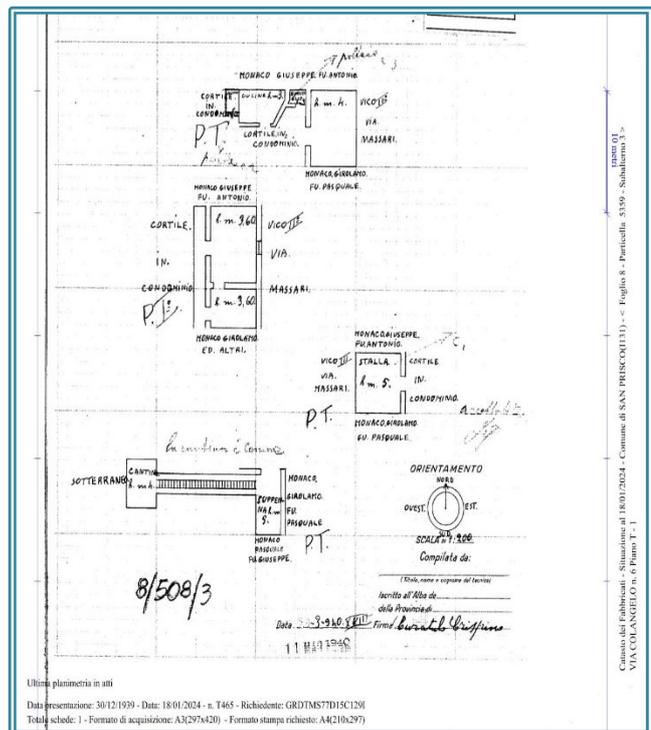


Figura 125 Pianta catastale LOTTO 8

Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

**Al piano terra:**

- a) Una **variazione del prospetto est**, per la realizzazione di una finestra;



**b) Una variazione del prospetto ovest**, per la realizzazione di un secondo accesso alla stalla lungo via Colangelo. (*fig. 126; Allegato D*)

**Al piano primo:**

- c) Una variazione del prospetto est**, per la realizzazione di due finestre;
- d) Una variazione della distribuzione degli spazi interni**, per la realizzazione di un bagno e un disimpegno;
- e) La realizzazione di un soppalco**, nel locale stalla. (*fig. 127; Allegato D*)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale, tali difformità dovranno essere parzialmente ripristinate.

In particolare, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **diversa distribuzione degli spazi interni** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 700,00 (Settecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Per tutte le opere che hanno interessato la variazione dei prospetti e la realizzazione del soppalco, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi.



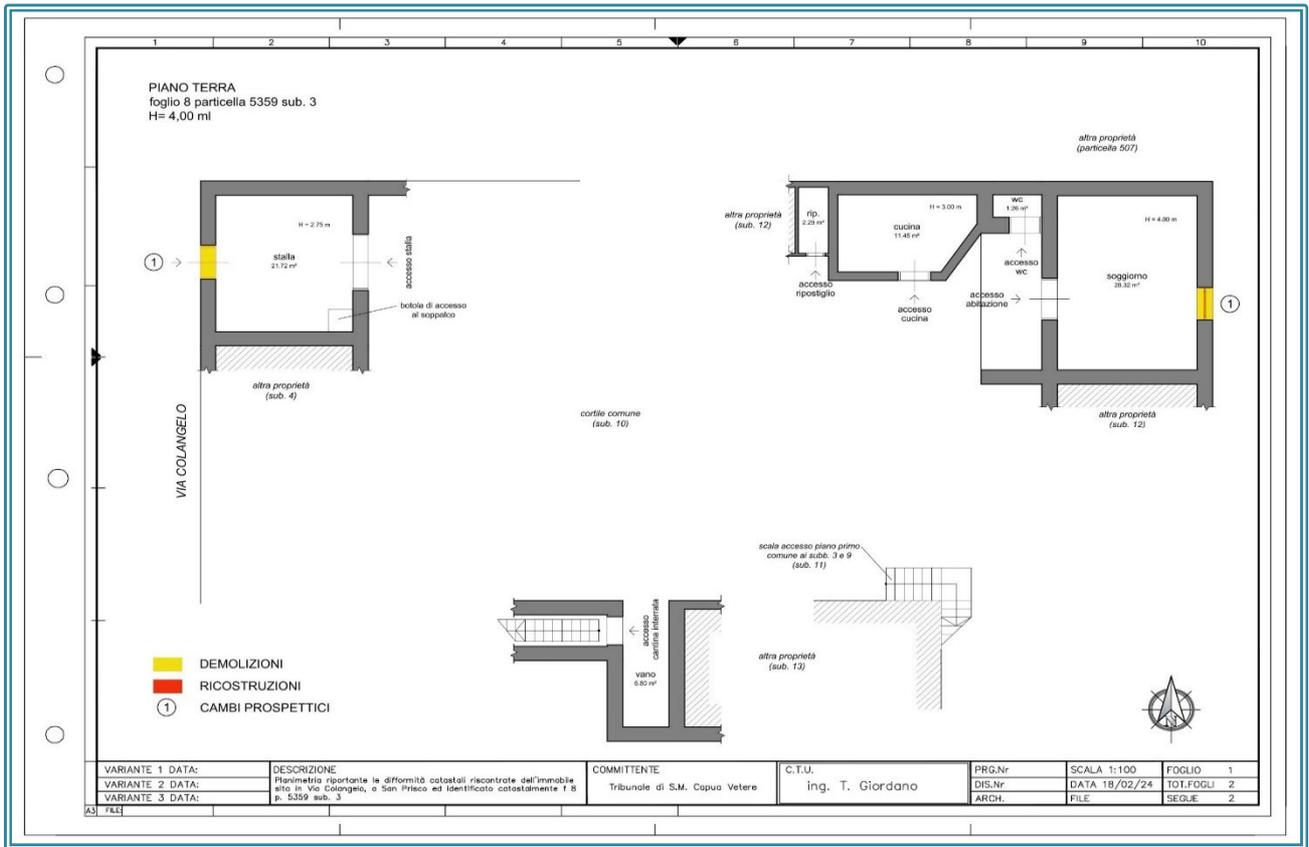


Figura 126 Schema difformità catastali LOTTO 8 (Piano Terra)

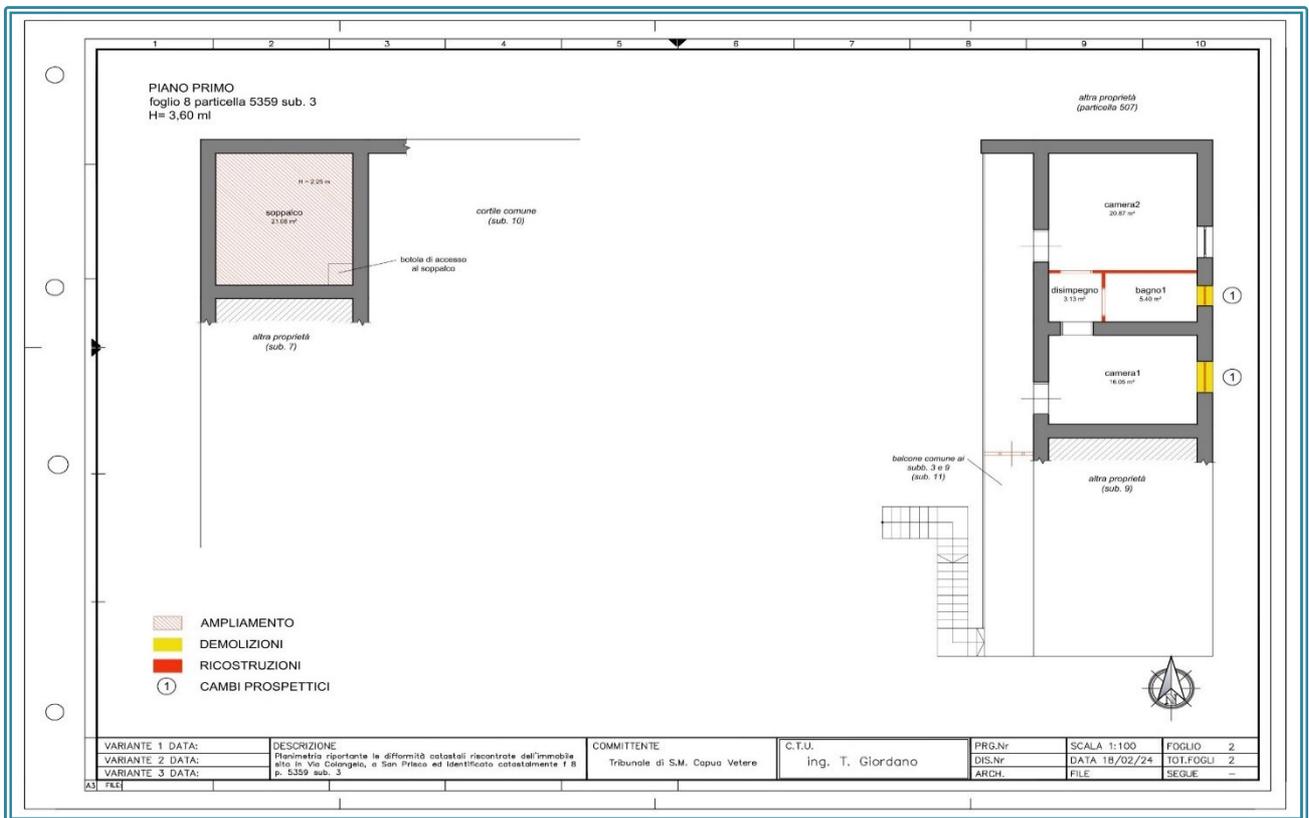


Figura 127 Schema difformità catastali LOTTO 8 (Piano Primo)



## LOTTO 13

LOCALI DI DEPOSITO per la piena ed intera proprietà sito in San Prisco in Via Venezia n.2, con superficie commerciale di circa 635 m<sup>2</sup> censito al Catasto al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 5 particella 5620 corrispondente al foglio 5 particella 5620 del Catasto Terreni.

**Foglio 5 Particella 5620** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che la situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico risale al 30.06.1987 e che ad oggi ha subito variazione dei dati identificativi come di seguito illustrato; l'immobile originariamente era identificato con foglio 5 particella 331, successivamente per VARIAZIONE DELL'IDENTIFICATIVO conseguenza dell'ALLINEAMENTO MAPPE è stato soppresso andando a generare l'attuale identificativo, ovvero foglio 5 particella 5620.

Non si segnalano ulteriori variazioni, ad eccezione della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15.05.2014, che da VIALE TRIESTE è stata modificata in VIA TORINO e poi in data 16.05.2014 è stata aggiornata nuovamente in VIALE TRIESTE.

Infine, l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 27.04.1967 – prot. n. 790 – con una superficie totale di 505 m<sup>2</sup>. (fig. 128; Allegato C)

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà comunque dettagliata al Quesito7. Si evidenzia:

- Una voltura d'ufficio per la rettifica dei dati anagrafici del sig. xxxxxx in xxxxxx, precisando che da opportune indagini si è constatato che si tratta della stessa persona corrispondente anche allo stesso codice fiscale;





- che gli immobili successivamente all'atto di compravendita per notar XXXX del 13.01.1998, risultano essere di proprietà in parti uguali dei fratelli xxxxxx, in realtà tutti acquistano in comunione dei beni con le rispettive mogli,
- non è stata presentata denuncia di successione e quindi la voltura, a seguito del decesso di xxxxxx e xxxxxx.

Infine, dall'indagine catastale non è emerso agli atti nessun elaborato planimetrico.

**Foglio 5 Particella 5620** – L'indagine al Catasto Terreni della visura storica per immobile, evidenzia che la situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico risale al 26.03.1985 e che ad oggi ha subito variazione dei dati identificativi come di seguito illustrato; la particella, infatti, dalla data di impianto meccanografico al 18.07.2005 era identificata con foglio 5 particella 300. Successivamente per VARIAZIONE dell'IDENTIFICATIVO per ALLINEAMENTO DELLE MAPPE del 18.07.2005 – pratica n. CE0172429 (n. 3237.1/2005) – si è costituita la particella attuale, ovvero identificata al foglio 5 particella 5620 con soppressione della precedente particella 300. Non si segnalano variazioni di qualità, che risulta essere ENTE URBANO con superficie 318 m<sup>2</sup>. (Allegato C)

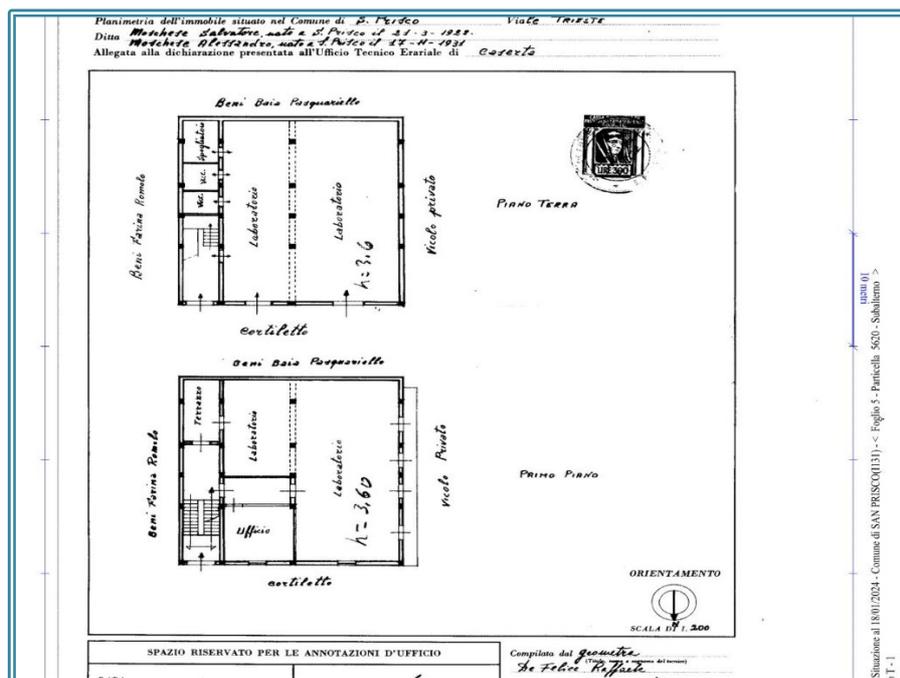


Figura 128 Pianta catastale LOTTO 13





Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

**Al piano terra:**

- a) Una **variazione del prospetto ovest**, per la realizzazione di una serie di finestre lungo tutta la parete che affaccia su Via Venezia;
- b) La **realizzazione di una tettoia**, che copre una parte del cortile esclusivo. (*fig. 129; Allegato D*)

**Al piano sottotetto:**

- c) La superficie **non risulta accatastata**. (*fig. 130; Allegato D*)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale, tali difformità dovranno essere parzialmente ripristinate.

In particolare, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **ampliamento** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 700,00 (Settecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Per le opere che hanno interessato la variazione del prospetto ovest e la realizzazione della tettoia, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi.





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

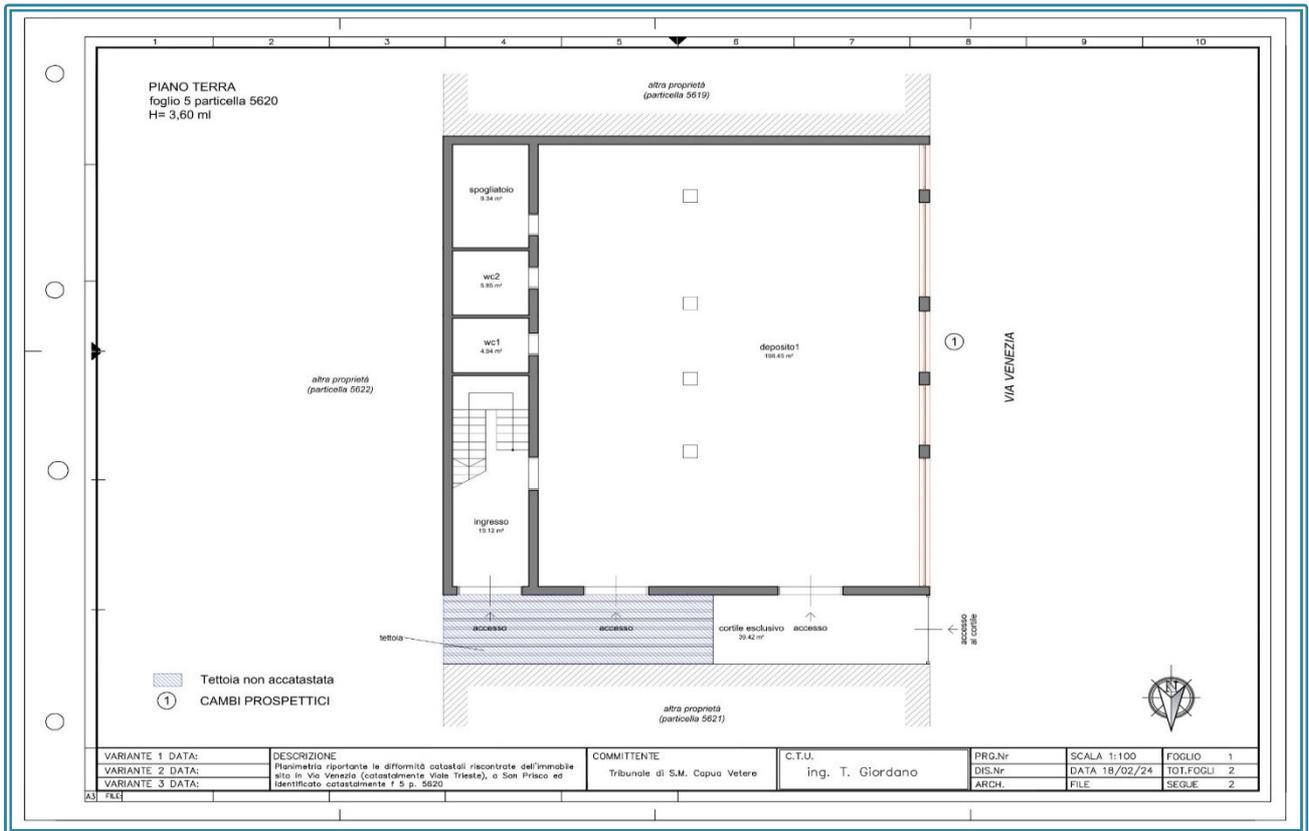


Figura 129 Schema difformità catastali LOTTO 13 (Piano Terra)

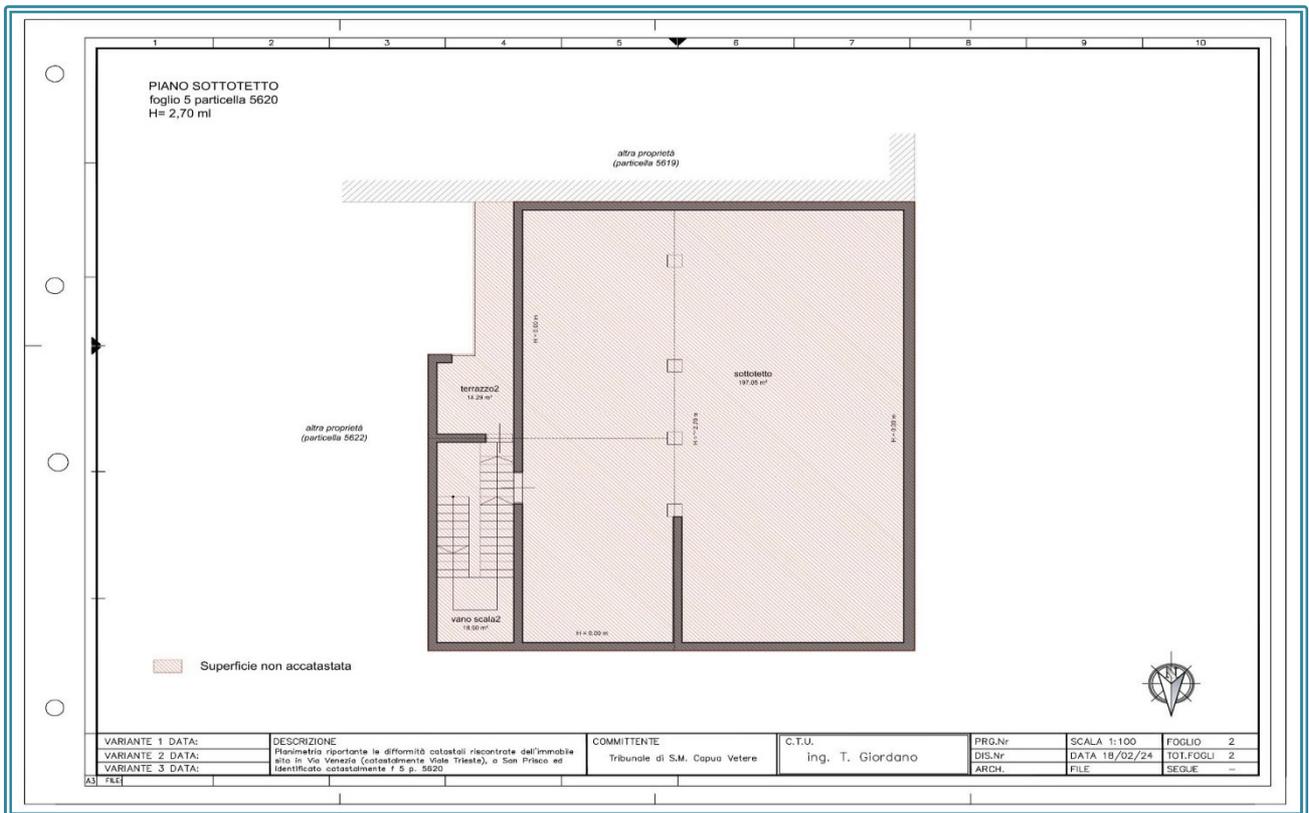


Figura 130 Schema difformità catastali LOTTO 13 (Piano Sottotetto)



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense



## Quesito 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 \_\_\_\_\_; 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.

### LOTTO 1: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano terra e piano primo, sito in San Prisco in Via Universo n.4 e con superficie commerciale di circa 310 m<sup>2</sup>; è composto al piano terra da ingresso collegato con soggiorno, ufficio, sala da pranzo, cucina, lavanderia e bagno. Attraverso la scala interna posta nel soggiorno si accede al primo piano, dove troviamo un disimpegno da cui si ha accesso alle tre camere, al bagno e alla lavanderia. Annessa ad una delle camere vi è un altro bagno. Il cespite è dotato di balconi e una corte esterna di proprietà esclusiva da cui è possibile accedere dalla sala da pranzo e dalla cucina. Confina a nord con Via Universo, a sud con vano scala comune (sub.12), cortile comune (sub. 10) e rampa di accesso al piano interrato (sub. 11), ad ovest con cortile comune (sub. 10) e rampa di accesso al piano interrato (sub. 11) e ad est con cortile esclusivo confinante con particella 58382. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 22, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9 vani, Rendita € 999,34, Superficie Totale 288 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 264 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un ampliamento con la realizzazione del balcone sul prospetto est, una variazione dei prospetti, una variazione della distribuzione interna, la realizzazione di una tettoia e una diversa collocazione dell'accesso da Via Universo. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso la SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art.23 del dpr 380/2001 e ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo si stima in **€ 3.200,00 (Tremiladuecento/00)**.

Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad un ampliamento con la realizzazione del balcone sul prospetto est, una variazione dei prospetti, una variazione della distribuzione interna, la realizzazione di una tettoia; pertanto, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione, si stima in **€ 700,00 (Settecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00 (Duecento/00)** da detrarsi dal valore dell'immobile.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 445.000,00 (Quattrocentoquarantacinquemila/00)**





## LOTTO 2: GARAGE

Piena ed intera proprietà di garage al piano interrato, sito in San Prisco in Via Universo n. 6 (catastalmente Via Universo n.2) e con superficie commerciale di circa 80 m<sup>2</sup>; è composto da un unico ambiente con altezza di 2,25 ml e con un posto auto posto davanti alla porta del garage. Confina a nord con terrapieno, a sud con particella 5161, ad ovest con particella 5382 e ad est con rampa di accesso (sub.11), con area comune (sub. 21) e con i LOTTI 3 e 5. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 23, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 97 m<sup>2</sup> Rendita € 145,28, Superficie Totale 106 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un ampliamento della superficie con diversa collocazione della rampa di accesso al piano interrato. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso la SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art.23 del dpr 380/2001 il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)**. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad un frazionamento di una parte della superficie e fusa con la restante parte del piano interrato; pertanto, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione, si stima in **€ 700,00 (Settecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. L'immobile, essendo di categoria catastale C/6 e quindi individuato come box, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 55.000,00 (Cinquantacinquemila/00).**





### LOTTO 3: LOCALE DEPOSITO

Piena ed intera proprietà di locale deposito (accatastato come cantina) al piano interrato, sito in San Prisco in Via Universo n. 4 (catastalmente Via Universo n.2) e con superficie commerciale di circa 45 m<sup>2</sup>; attualmente risulta composto da un ambiente unico fuso con i LOTTI 5,6 e sub.21 e pertanto dovrà essere diviso con opere murarie. Confina a nord con terrapieno, a sud con area comune (sub. 21), ad ovest con LOTTO 6 e ad est con LOTTO 2. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 18, Piano S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 42 m<sup>2</sup>, Rendita € 86,76, Superficie Totale 47 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un ampliamento della superficie. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso la SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art.23 del dpr 380/2001 il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)** e realizzare le opportune opere murarie per consentire la formazione dei lotti 3,5,6 il cui costo si stima in **€ 1.500 (Quattromilacinquecento/00)** per il lotto in esame. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una fusione con la restante parte del piano interrato; pertanto, sarà obbligatorio ripristinare la formazione dei lotti. L'immobile, essendo di categoria catastale C/2 e quindi individuato come cantina, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 19.000,00 (Diciannovemila/00).**





#### LOTTO 4: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo e piano terzo (sottotetto), sito in San Prisco in Via Universo n.4 e con superficie commerciale di circa 240 m<sup>2</sup>; è composto al piano secondo da ingresso collegato con soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia e bagno. Attraverso la scala interna posta nell'ingresso si accede al piano terzo, dove troviamo un disimpegno da cui si ha accesso alle tre camere, alla lavanderia e al bagno. Annessa ad una delle camere vi è un altro bagno. Il cespite è dotato di balconi e un terrazzo di proprietà esclusiva da cui è possibile accedere dalla cucina. Confina a nord con affaccio su via Universo, a sud con affaccio su cortile comune (sub. 10) e rampa di accesso al piano interrato (sub. 11), ad ovest con vano scala (sub. 12) e ad est con affaccio su cortile di proprietà del LOTTO 1. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 14, Piano 2-3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 832,79, Superficie Totale 258 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 247 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un cambio di destinazione d'uso del sottotetto, una variazione dei prospetti e una variazione della distribuzione interna. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno effettuare il recupero abitativo del sottotetto (art. 2 comma 6 della L. R. n. 13 del 10/08/2022) e sanare le altre difformità, attraverso la CILA in sanatoria e SCIA alternativa al P.d.C. e ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo si stima complessivamente in **€ 5.300,00 (Cinquemilatrecento/00)** da detrarre dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione interna e una variazione dei prospetti; pertanto, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione, si stima in **€ 700,00 (Settecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00 (Duecento/00)** da detrarsi dal valore dell'immobile.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 349.000,00 (Trecentoquarantanovemila/00).**





## LOTTO 5: GARAGE

Piena ed intera proprietà di garage al piano interrato, sito in San Prisco in Via Universo n. 6 (catastalmente Via Universo n.2) e con superficie commerciale di circa 50 m<sup>2</sup>; attualmente risulta composto da un ambiente unico fuso con i LOTTI 3,6 e sub.21 e pertanto dovrà essere diviso con opere murarie. confina a nord con area comune (sub. 21) e vano scala (sub. 12), a sud con rampa di accesso al piano interrato (sub. 11), ad ovest con vano scala (sub. 12) e rampa di accesso (sub. 11) e ad est con LOTTO 2. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 24, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 46 m<sup>2</sup> Rendita € 68,90, Superficie Totale 51 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un ampliamento della superficie. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso la SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art.23 del dpr 380/2001 il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)** e realizzare le opportune opere murarie per consentire la formazione dei lotti 3,5,6 il cui costo si stima in **€ 1.500 (Millecinquecento/00)** per il lotto in esame. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una fusione con la restante parte del piano interrato; pertanto, sarà obbligatorio ripristinare la formazione dei lotti. L'immobile, essendo di categoria catastale C/6 e quindi individuato come box, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 32.000,00 (Trentaduemila/00).**





### LOTTO 6: LOCALE DEPOSITO

Piena ed intera proprietà di locale deposito (accatastato come cantina) al piano interrato, sito in San Prisco in Via Universo n. 4 (catastalmente Via Universo n.2) e con superficie commerciale di circa 50 m<sup>2</sup>; attualmente risulta composto da un ambiente unico fuso con i LOTTI 3,5 e sub.21 e pertanto dovrà essere diviso con opere murarie. Confina a nord con terrapieno, a sud con vano scala (sub. 12) e con area comune (sub. 21), ad ovest con terrapieno e ad est con LOTTO 3. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterno 19, Piano S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 44 m<sup>2</sup>, Rendita € 90,90, Superficie Totale 50 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un ampliamento della superficie. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso la SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art.23 del dpr 380/2001 il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)** e realizzare le opportune opere murarie per consentire la formazione dei lotti 3,5,6 il cui costo si stima in **€ 1.500 (Millecinquecento/00)** per il lotto in esame. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una fusione con la restante parte del piano interrato; pertanto, sarà obbligatorio ripristinare la formazione dei lotti. L'immobile, essendo di categoria catastale C/2 e quindi individuato come cantina, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 20.000,00 (Ventimila/00).**





### LOTTO 8: ABITAZIONE DI TIPO RURALE

Per la quota di 36/72 di proprietà di abitazione di tipo rurale al piano terra e piano primo, oltre sotterraneo, sito in San Prisco in Via Colangelo n.6 e con superficie commerciale di circa 150 m<sup>2</sup>; l'unità abitativa è composta al piano terra da soggiorno, cucina, wc e ripostiglio, tutti gli ambienti hanno accesso autonomo da cortile comune e non risultano comunicanti tra loro. Per accedere al piano primo vi è una scala esterna posta nel cortile comune dove troviamo due camere, un disimpegno e un bagno. Al piano terra è presente anche una stalla collocata più o meno frontale all'abitazione con accesso dal cortile e si compone di un ambiente unico con altezza di 2.75 ml e un soppalco. Da un vano posto nel cortile si accede alla cantina interrata. L'abitazione confina a nord con particella 507 mentre la stalla con particella 5100, a sud con un'altra proprietà (subalterno 12) e con cortile comune (sub. 10) mentre la stalla confina con sub. 4, a ovest l'abitazione confina con cortile comune (sub.10) invece la stalla con via Colangelo, ad est con via Caccavalle (catastalmente via Massara) mentre la stalla con cortile comune (sub. 10). L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 8 particella 5359 Subalterno 3, Piano T-1, Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita € 116,20, Superficie Totale 66 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 62 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 8 particella 5359 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 748 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1940. Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale, si evidenziano delle difformità in ordine ad una variazione dei prospetti est e ovest, una variazione della distribuzione degli spazi interni al piano primo e la realizzazione di un soppalco nella stalla. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica e catastale con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo si stima in **€ 1.800,00 (Milleottocento/00)** da detrarre dal valore dell'immobile, e sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria il cui costo, per tale operazione, si stima in **€ 700,00 (Settecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00 (Duecento/00)** da detrarsi dal valore dell'immobile.

**PREZZO BASE quota di 36/72 di proprietà euro 43.000,00 (Quarantatremila/00).**





### LOTTO 13: LOCALI DI DEPOSITO

Piena ed intera proprietà di locali di deposito al piano terra e piano primo (oltre sottotetto), sito in San Prisco in Via Venezia n.2 (catastalmente Viale Trieste) e con superficie commerciale di circa 635 m<sup>2</sup>; composto al piano terra da ingresso, deposito, due wc e uno spogliatoio, il piano primo è composta da disimpegno, ufficio e deposito con annesso balcone e terrazzo e al piano superiore un sottotetto con terrazzo. Il cespite, al piano terra antistante l'accesso, ha di pertinenza un cortile esclusivo. Confina a nord con cortile esclusivo adiacente ad un'altra proprietà identificata con particella 5621, a sud con particella 5619, ad ovest con Via Venezia e ad est con particella 5622. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 5 particella 5620, Piano T-1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 414 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.004,92, Superficie Totale 505 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 5 particella 5620 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 318 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967. Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale, si evidenziano delle difformità in ordine ad una variazione del prospetto ovest, la realizzazione di una tettoia e la superficie del sottotetto non accatastata. Per il corretto allineamento dello stato dei luoghi con la pratica catastale, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo si stima in **€ 1.000 (Mille/00)** e sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria per la superficie del sottotetto, il cui costo per tale operazione, si stima in **€ 700,00 (Settecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. Il cespite, essendo di categoria catastale C/2 e quindi individuato come deposito, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 185.000,00 (Centottantacinquemila/00).**





## Quesito 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.

### LOTTI 1-2-3

La sig.ra xxxxxx nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx), detiene il diritto di piena proprietà dei cespiti pignorati (LOTTI 1,2,3) inseriti nel fabbricato in Via Universo n.4 e 6, censiti al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterni 22, 23 e 18 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in virtù di atto di donazione per **notar XXXX del 02.04.2014 rep. n. 728 racc. n. 599** con il quale la sig.ra xxxxxx riceve la piena proprietà dai coniugi xxxxxx e xxxxxx, nonché genitori della debitrice.

Precedentemente i sig.ri xxxxxx e xxxxxx, in virtù di Permesso di Costruire n. 57 del 22.09.2003 realizzano l'intero fabbricato sul terreno identificato al foglio 6 particella 725, acquistato in virtù di atto di compravendita per **notar [REDACTED] del 13.12.1993 repertorio n. 29.440 raccolta n. 14.657** registrato il 03.01.1994 al n. 49 e trascritto a S. Maria C.V. il 10.01.1994 ai nn. 604/505. (Allegato G)





### Formalità pregiudizievoli LOTTI 1-2-3

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE Repertorio 3433 del 24.05.2023 sull'immobile identificato catastalmente con foglio 6 particella 5852 subalterni 22, 23 e 18 contro xxxxxx nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 04.08.1971 (xxxxxx); (*Allegati H e I*)

### **LOTTI 4-5-6**

Il sig. xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_ (xxxxxx), detiene il diritto di piena proprietà dei cespiti pignorati (LOTTI 4,5,6) inseriti nel fabbricato in Via Universo n.4 e 6, censiti al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 6 particella 5852 Subalterni 14, 24 e 19 corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in virtù di atto di donazione per **notar XXXXX del 02.04.2014 repertorio n. 728 raccolta n. 599** con il quale il sig. xxxxxx riceve la piena proprietà dai coniugi xxxxxx e xxxxxx, nonché genitori del debitore. Precedentemente i sig.ri xxxxxx e xxxxxx, in virtù di Permesso di Costruire n. 57 del 22.09.2003 realizzano l'intero fabbricato sul terreno identificato al foglio 6 particella 725, acquistato in virtù di atto di compravendita per **notar Raffaele Orsi del 13.12.1993 repertorio n. 29.440 raccolta n. 14.657** registrato il 03.01.1994 al n. 49 e trascritto a S. Maria C.V. il 10.01.1994 ai nn. 604/505. (*Allegato G*)





## Formalità pregiudizievoli LOTTI 4-5-6

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE Repertorio 3433 del 24.05.2023 sull'immobile identificato catastalmente con foglio 6 particella 5852 subalterni 24, 23, 18 contro xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx); (*Allegati H e I*)

## LOTTO 8

I sig.ri:

- xxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;
- xxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;
- xxxxxx nata a San Prisco (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 3/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Venezia (VE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 3/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;

dell'immobile inserito nel fabbricato in Via Colangelo n.6, censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 8 particella 5359 Subalterno 3 corrispondente al foglio 8 particella 5359 del Catasto Terreni in virtù di atto di **successione devoluta per legge del 26.03.2003**





Volume 9 n. 4 registrato in data 17.02.2004 per la morte della sig.ra xxxxxx che in possesso della piena proprietà devolve la quota ai rispettivi otto figli xxxxxx. Successivamente, alla morte del sig. xxxxxx in virtù di **successione devoluta per legge del 02.07.2013** Volume 9990 n.10 registrato in data 08.01.2014, (con accettazione tacita di eredità a rogito dott. XXXXX del 26.09.2017 rep. 4579 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 13.01.2022 al numero 774 di formalità) la quota di 1/8 in suo possesso, viene devoluta secondo le regole che disciplinano la materia al coniuge xxxxxx e alle tre figlie xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx.

Inoltre, come esplicitato nella relazione preliminare, in riferimento alle quote possedute da xxxxxx, deceduto il 14.11.2020, di cui non vi è denuncia di successione agli atti, la quota di possesso di 1/8 viene devoluta secondo le regole che disciplinano la materia al coniuge xxxxxx e ai tre figli xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx.

Infine, si evidenzia che xxxxxx risulta deceduto di recente a Caserta il 10.01.2024, pertanto si è provveduto a recuperare il certificato dello stato di famiglia, così da ripartire le quote di possesso agli aventi diritto, ovvero:

- 1/3 della quota di possesso di 9/72 al coniuge xxxxxx, ovvero 3/72;
- 2/3 della quota di possesso di 9/72 ai tre figli, xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx, spettante a ciascuna la quota di 2/72; (*Allegati G e M*).

### **Formalità pregiudizievoli LOTTO 8**

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi degli ultimi proprietari si è verificato che nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 23.12.2013 derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 3400 Registro Generale 49719 emesso da TRIBUNALE Repertorio 412 del 11.06.2013 sull'immobile identificato catastalmente





con foglio 8 particella 5359 subalterno 3, con successiva annotazione n. 3289 del 17.07.2023 per restrizione di beni;

2. TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE Repertorio 3433 del 24.05.2023 sull'immobile identificato catastalmente con foglio 8 particella 5359 subalterno 3; *(Allegati H e I)*

### LOTTO 13

I sig.ri:

- xxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;
- xxxxxx nata a Capua (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;
- xxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;
- xxxxxx nata a San Prisco (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 9/72;
- xxxxxx nata a San Prisco (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 12/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nata a Venezia (VE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 12/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;
- xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ (xxxxxx) detiene la quota di 2/72;

dell'immobile in Via Venezia n.2, censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 5 particella 5620 corrispondente al foglio 5 particella 5620 del Catasto Terreni in virtù di atto di compravendita per **notar XXXX del 13.01.1998 Repertorio n. 90316 Raccolta n. 11411** - registrato in data 29.01.1998 al n. 421 con il quale i fratelli xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx





e xxxxxx insieme alle rispettive mogli xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx acquistano in parti uguali la piena proprietà del fabbricato dal sig. xxxxxx.

Successivamente, alla morte del sig. xxxxxx in virtù di **successione devoluta per legge del 02.07.2013** Volume 9990 n.10 registrato in data 08.01.2014, (con accettazione tacita di eredità a rogito dott. XXXXX del 26.09.2017 rep. 4579 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 13.01.2022 al numero 774 di formalità) la quota di 1/8 in suo possesso, viene devoluta secondo le regole che disciplinano la materia al coniuge xxxxxx e alle tre figlie xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx.

Inoltre, come esplicitato nella relazione preliminare, in riferimento alle quote possedute da xxxxxx, deceduto il 14.11.2020, di cui non vi è denuncia di successione agli atti, la quota di possesso di 1/8 viene devoluta secondo le regole che disciplinano la materia al coniuge xxxxxx e ai tre figli xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx.

Infine, si evidenzia che xxxxxx risulta deceduto di recente a Caserta il 10.01.2024, pertanto si è provveduto a recuperare il certificato dello stato di famiglia, così da ripartire le quote di possesso agli aventi diritto, ovvero:

- 1/3 della quota di possesso di 9/72 al coniuge xxxxxx, già in possesso della quota di 9/72, per un totale di 12/72;
- 2/3 della quota di possesso di 9/72 ai tre figli, xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx, spettante a ciascuna la quota di 2/72; (*Allegato G*).

### **Formalità pregiudizievoli LOTTO 13**

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi degli ultimi proprietari si è verificato che nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1. ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** del 23.12.2013 derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 3400 Registro Generale 49719 emesso da TRIBUNALE Repertorio 412 del 11.06.2013 sull'immobile identificato catastalmente





con foglio 5 particella 5620, con successiva annotazione n. 3289 del 17.07.2023 per restrizione di beni;

2. TRASCRIZIONE del 30.09.2019 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 24401 Registro Generale 31771 emesso da TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 12108/2019 del 03/08/2019 sull'immobile identificato catastalmente con foglio 5 particella 5620;
3. TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE Repertorio 3433 del 24.05.2023 sull'immobile identificato catastalmente con foglio 5 particella 5620;  
(Allegati H e I)

## Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata





nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: □ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); - in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii. iii.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.

### Inquadramento urbanistico (LOTTI 1-2-3-4-5-6)

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di San Prisco è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) redatto ai sensi del Regolamento n.5/2011 e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), approvato con Del. di C.C. n. 49/28.11.2014 e pubblicato sul BURC n.86 del 29.12.2014 e successiva VARIANTE alle norme tecniche di attuazione approvata con Del. di C.C. n. 26/05.08.2021.

Dalla Tavola 9 "Zonizzazione" si individua che il fabbricato in Via Universo, dove sono inseriti i Lotti 1-2-3-4-5-6, è individuato in Zona C2 (Residenziale attuale). (fig. 131; Allegato E)



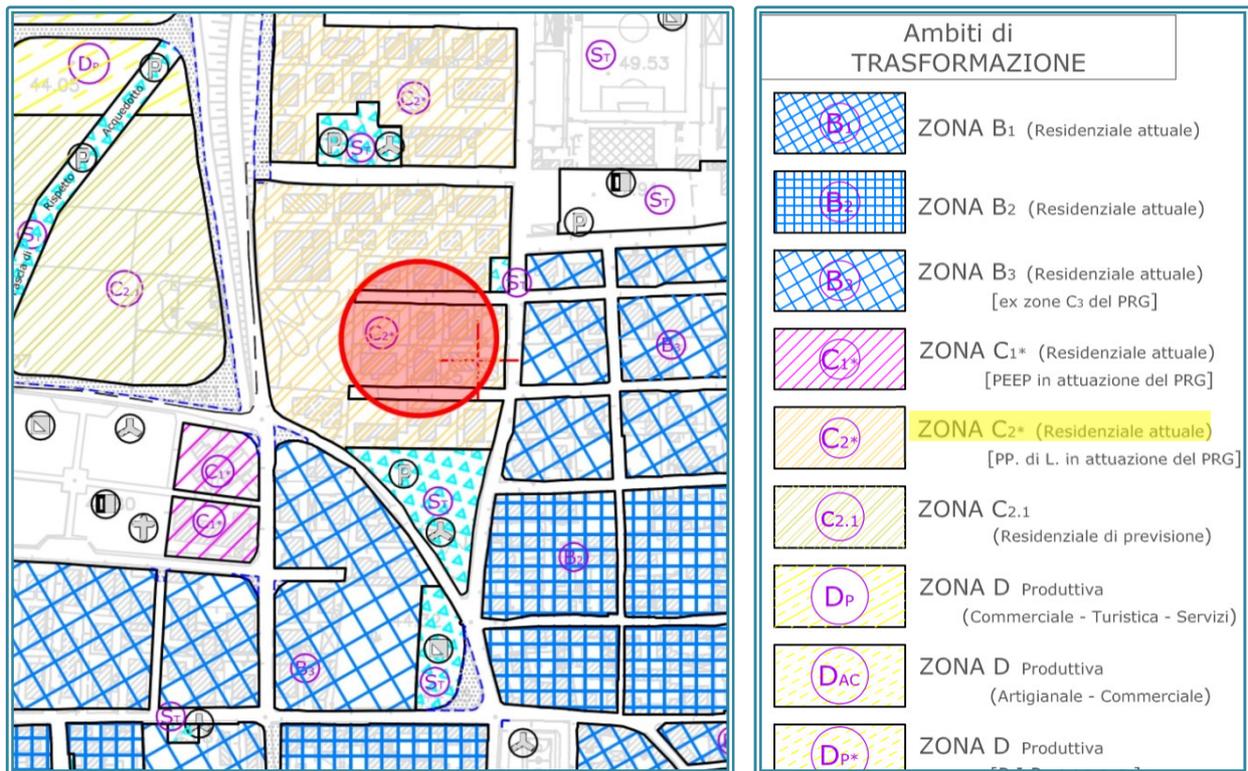


Figura 131 Tavola 9 "Zonizzazione"

L'art.18.1 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale che regola la zona C2 (Residenziale attuale), individua un territorio con destinazione d'uso a carattere principalmente residenziale ma non escludono le destinazioni terziarie (attività commerciali, artigianato, studi professionali, locali di pubblico ritrovo, ..., ecc.), compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.

In tale zona, le nuove costruzioni devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- Superficie minima del lotto: 500 mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria residenziale: 2,40 mc/mq;
- indice di copertura: 0,33 mq/mq;
- altezza massima degli edifici (h) 15,00m;
- distacco minimo tra gli edifici, se non in aderenza (con un minimo assoluto di mt.10,00): 50% h;
- distacco minimo dai confini, se non in aderenza: 100% h;
- Indice di Permeabilità (Ip): 25% della Superficie fondiaria (SF).

## Vincoli paesaggistici e archeologici (LOTTE 1-2-3-4-5-6)

I cespiti ricadono in area soggetta a interesse archeologico come si evince dalla *Tavola Carta delle Risorse Archeologiche (fig. 132.1; Allegato E)*

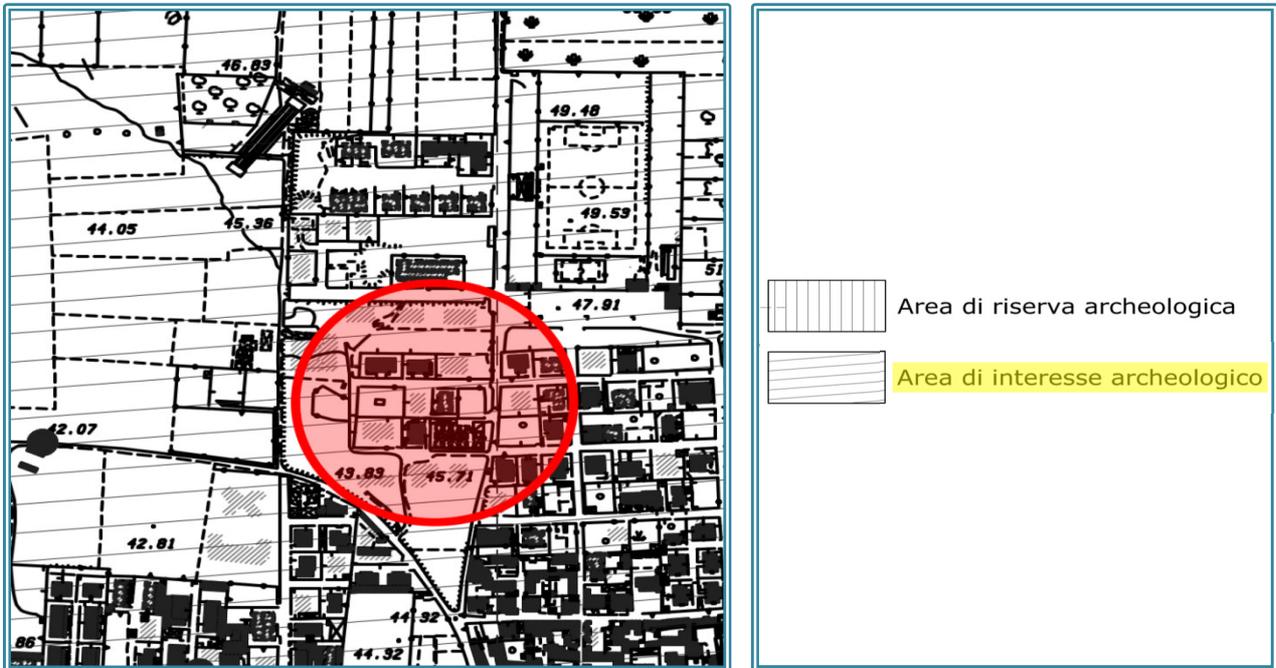


Figura 132.1 Tavola Carta delle Risorse Archeologiche

I cespiti non ricadono in nessun'altra area soggetta a vincolo come si evince dalla *Tavola 6.1 Vincoli (fig. 132.2; Allegato E)*

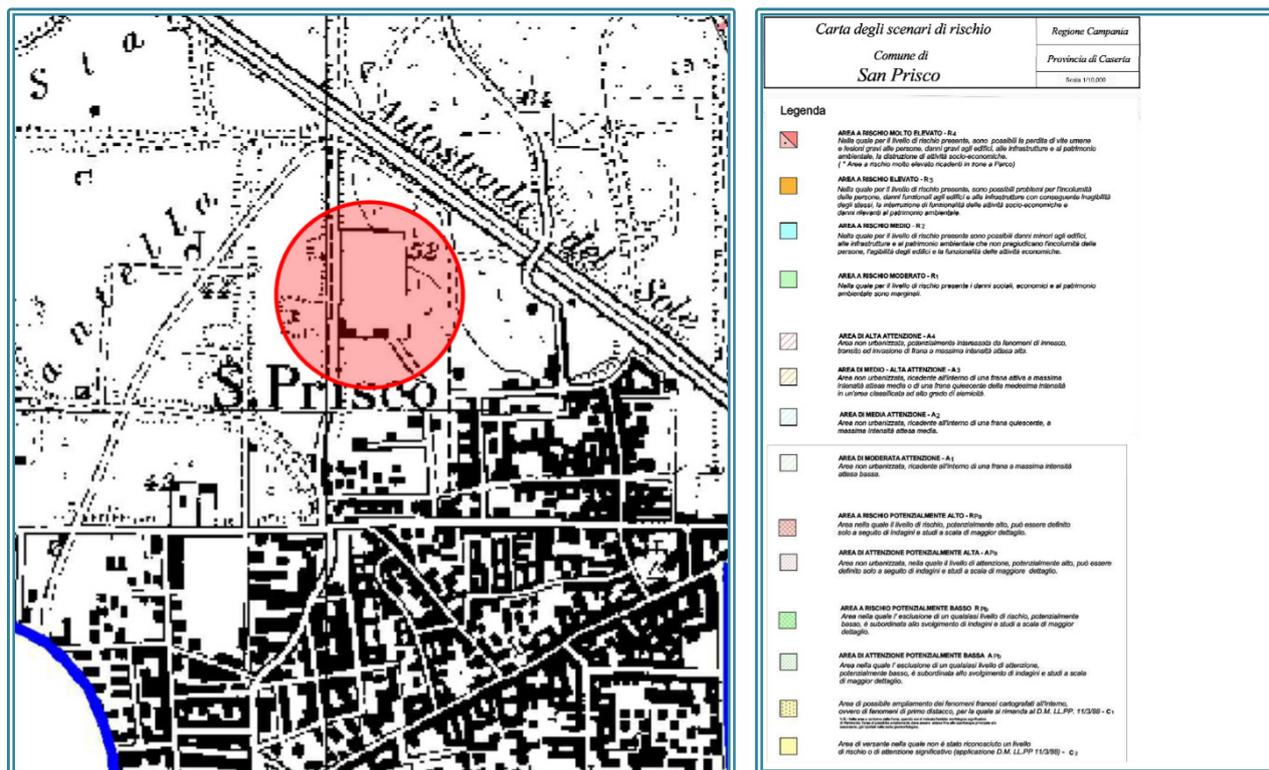


Figura 132.2 Tavola Vincoli

## Requisiti minimi di abitabilità LOTTO 1 e 4

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei locali esistenti ai requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento al Decreto del Ministero della Sanità del 05.07.1975. Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario consolidato ed assentito quello residenziale per l'immobile, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questo categoria di destinazione d'uso.

Pertanto le indicazioni per le altezze minime dei locali con uso residenziale sono di 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali e 2,40 m per gli ambienti per le attività secondarie, quali gli spazi di circolazione e gli spazi destinati a bagni e ripostigli.

Ogni unità immobiliare deve essere dotata di servizio igienico. Nel loro attuale assetto distributivo i cespiti sono rispondenti ai parametri minimi indicati nel Decreto del Ministero della Sanità del 05.07.1975 per ottenere l'abitabilità.



## Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati LOTTI 1-2-3-4-5-6

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **05 Febbraio 2024**, veniva inoltrata istanza **prot. n. 2401** al Comune di San Prisco per richiedere l'acquisizione dei titoli legittimanti; in funzione della complessità dell'incarico sia per la numerosità dei cespiti che per le articolate vicende urbanistiche si sono rese necessarie ulteriori tre istanze **prot. n. 3599 del 19.02.2024**, **prot. n. 4078 del 26.02.2024** e **prot. n. 7351 del 11.04.2024**.

In riscontro a ciò, il fabbricato in Via Universo, all'interno del quale sono collocati i cespiti pignorati (lotti 1,2,3,4,5,6), è stato edificato in virtù di **permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003**, rilasciato al sig. xxxxxx per la realizzazione di un edificio per civili abitazioni sul lotto di terreno riportato in Catasto al Foglio 6 particella 725.

Dal fascicolo recuperato, è stata rinvenuta:

- copia della domanda di concessione edilizia prot. n. 11920/2002;
- copia del Permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003 con relativi grafici di progetto e relazione tecnica;
- copia inizio lavori, copia del deposito progetto al Genio Civile, parere favorevole per il rilascio del P.d.C.;
- copia del certificato di destinazione urbanistica.

Infine, dall'ulteriore ricerca eseguita dallo stesso Ente sia per nominativi che per posizione, non sono state individuate ulteriori pratiche edilizie successive (CILA, SCIA, pratica sanatoria, etc).

Pertanto, per verificare la conformità dello stato dei luoghi, si farà riferimento ai grafici allegati al Permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003 (*figg. 133-140; Allegato F*)







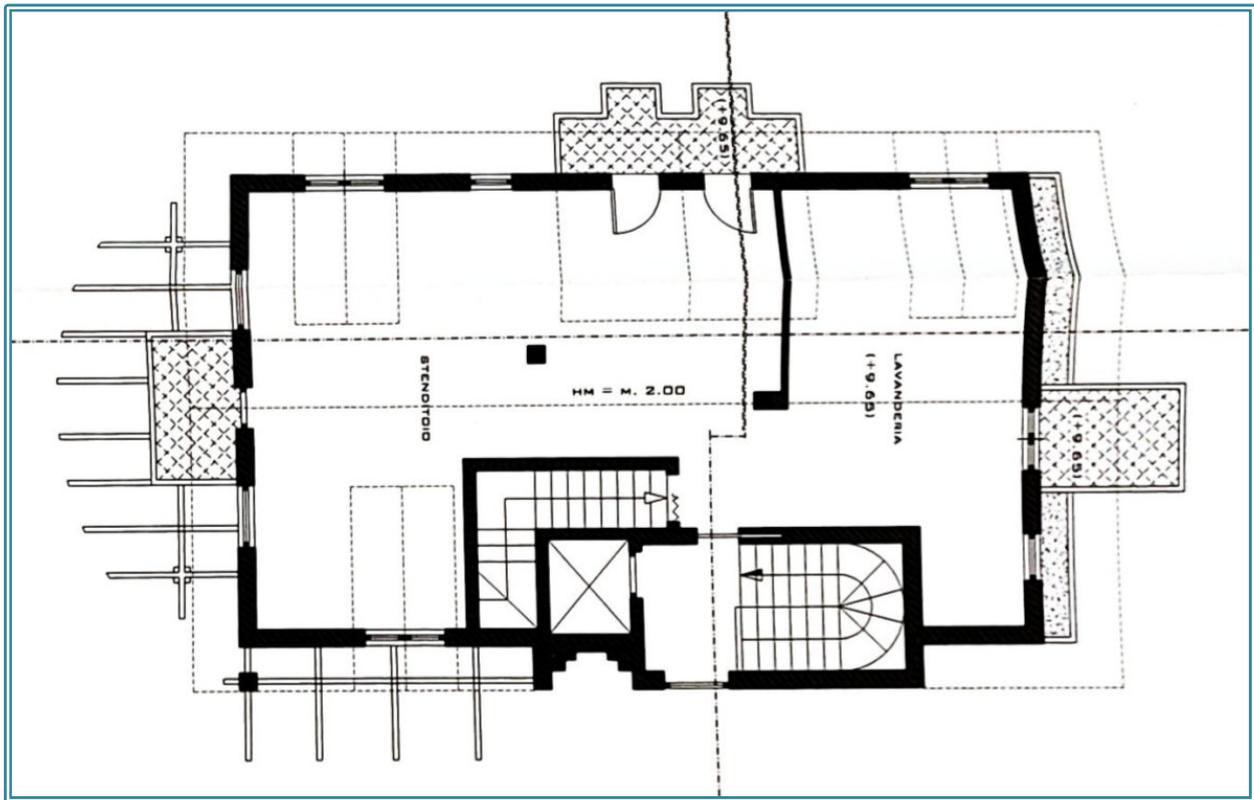


Figura 137 Pianta Piano Terzo (Sottotetto) – P.d.C. n. 57 (LOTTO 4)

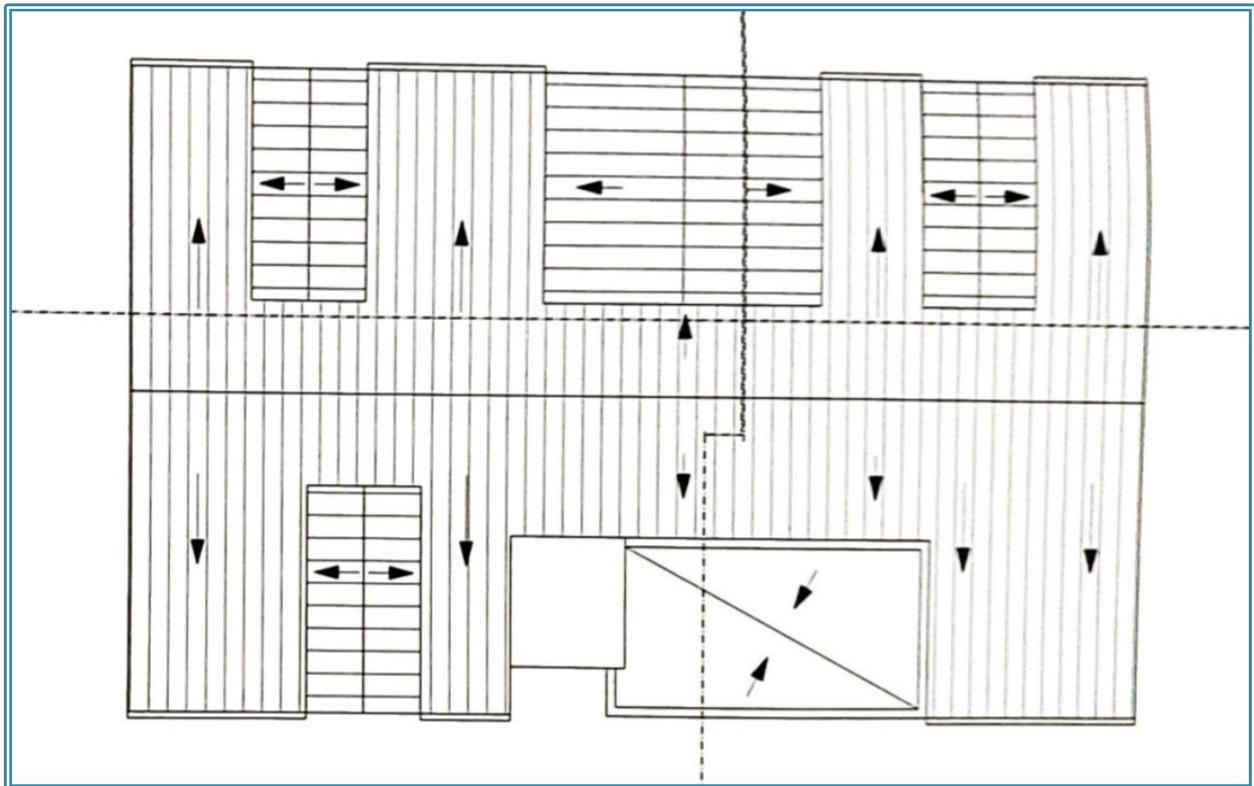


Figura 138 Pianta Copertura – P.d.C. n. 57

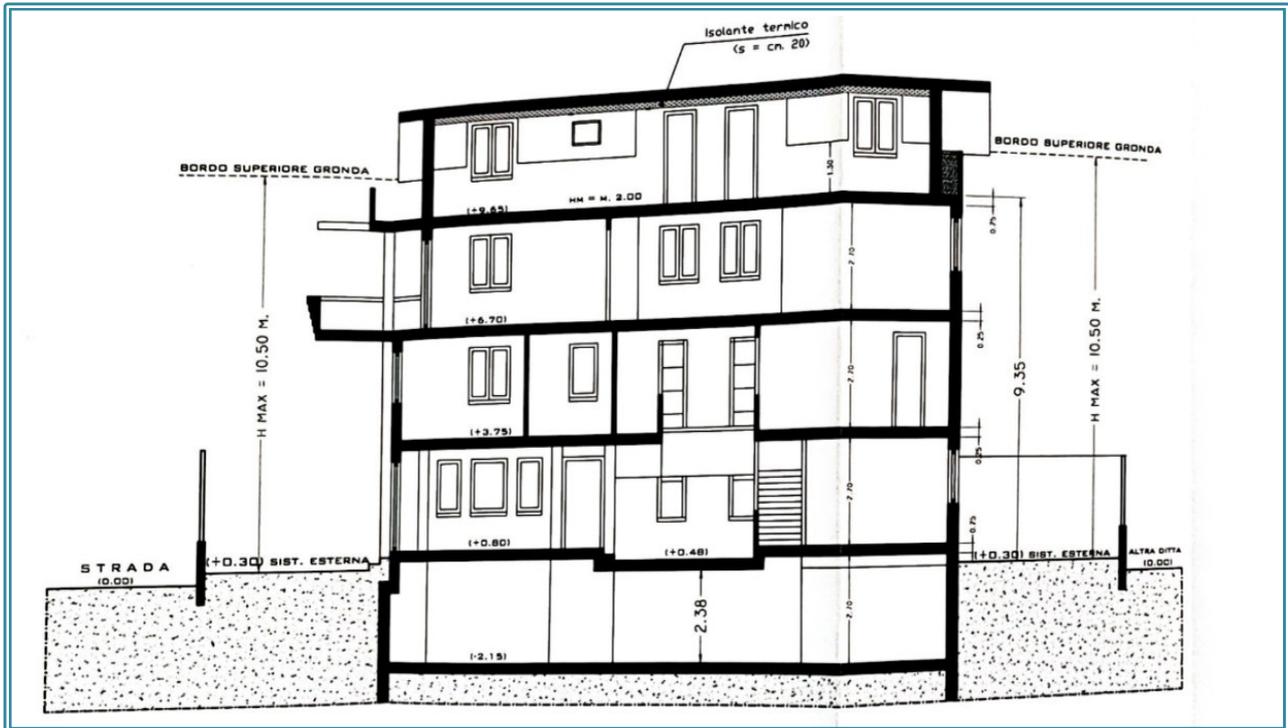


Figura 139 Sezione - P.d.C. n. 57

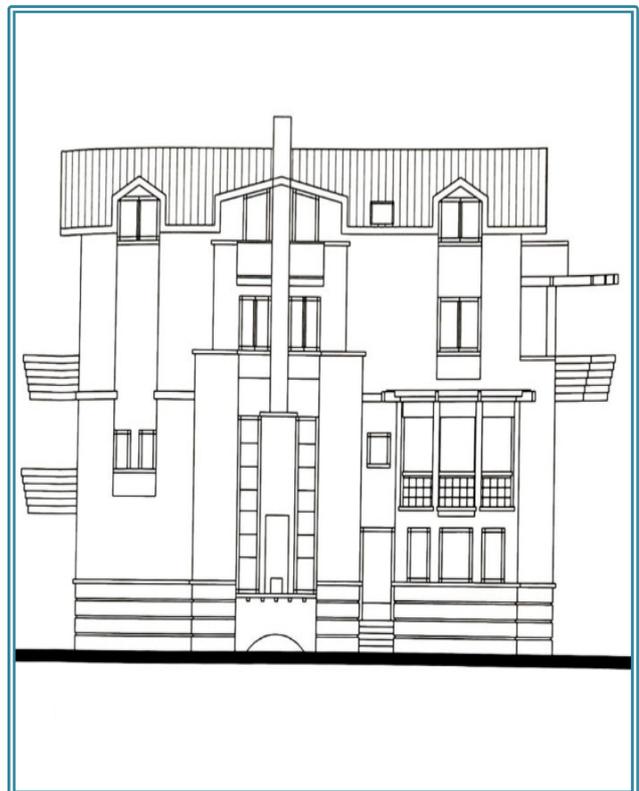
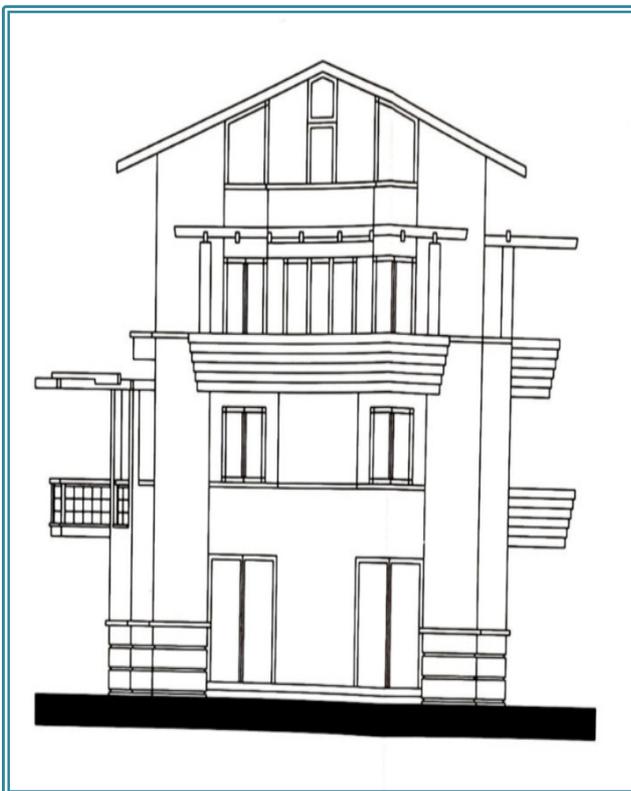


Figura 140 Prospetti - P.d.C. n. 57



## Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 1

Dal confronto con i grafici allegati al P.d.C. n.57 e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

### Al piano terra:

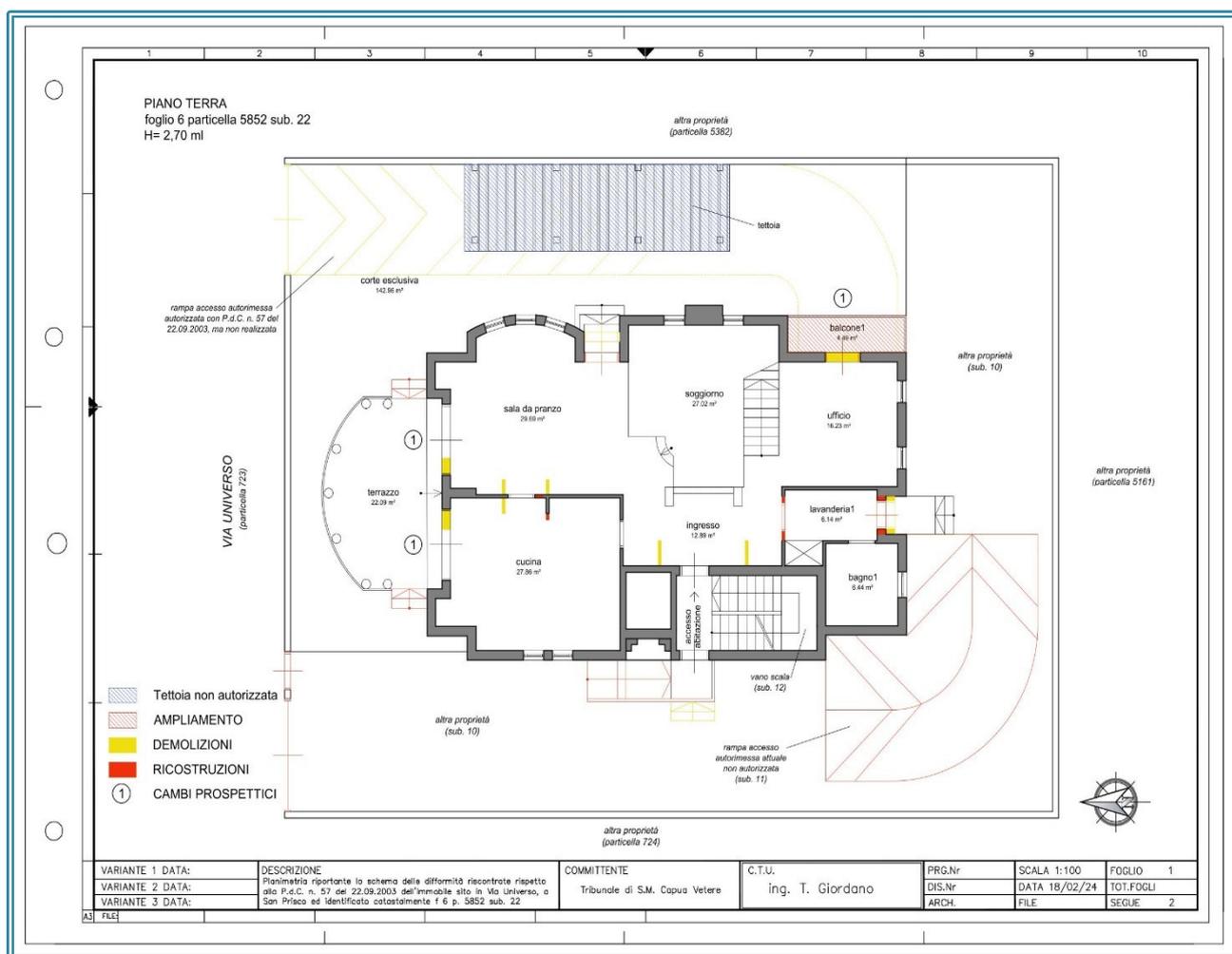
- a. Una **diversa collocazione dell'accesso da Via Universo**, con la modifica della posizione della rampa che collega il piano interrato e con conseguenziale modifica del cortile esterno e la modifica della scala d'ingresso principale;
- b. Un **ampliamento e una variazione del prospetto**, conseguenza della realizzazione del balcone sul prospetto est;
- c. Una **variazione del prospetto nord**, per l'aumento della larghezza dei serramenti esterni per accedere al terrazzo esterno;
- d. La **realizzazione di una tettoia**, costruita sulla corte esclusiva sul lato est, in aderenza con il muro perimetrale che delimita la proprietà;
- e. La **realizzazione di due scale**, costituite da n.3 gradini utilizzate per accedere dalla corte esclusiva al terrazzo;
- f. Una **marginale modifica dell'accesso esterno**, in cui la parete, sulla quale è situato l'accesso esterno della lavanderia<sup>1</sup> e della sala da pranzo, risulta riposizionato leggermente verso l'interno dell'edificio;
- g. Una **variazione della distribuzione interna**, per la demolizione di alcune pareti e la realizzazione della parete che divide l'ingresso con la lavanderia<sup>1</sup>.

*(fig. 141; Allegato C)*



**Al piano primo:**

- h.** La **realizzazione del secondo accesso**, che dal disimpegno del piano primo conduce direttamente al vano scala comune (sub. 12);
- i.** Una **marginale modifica dell'accesso al balcone2**, in cui la parete, sulla quale è situato l'accesso esterno, risulta riposizionato leggermente verso l'interno dell'edificio;
- j.** Una **variazione della distribuzione interna**, per la realizzazione di una finestra che dalla camera 1 affaccia sul vuoto del soggiorno e la demolizione e la realizzazione di elementi murari di lieve entità. (fig. 142; Allegato D)



**Figura 141 Schema in cui si evidenziano le difformità (piano terra)**

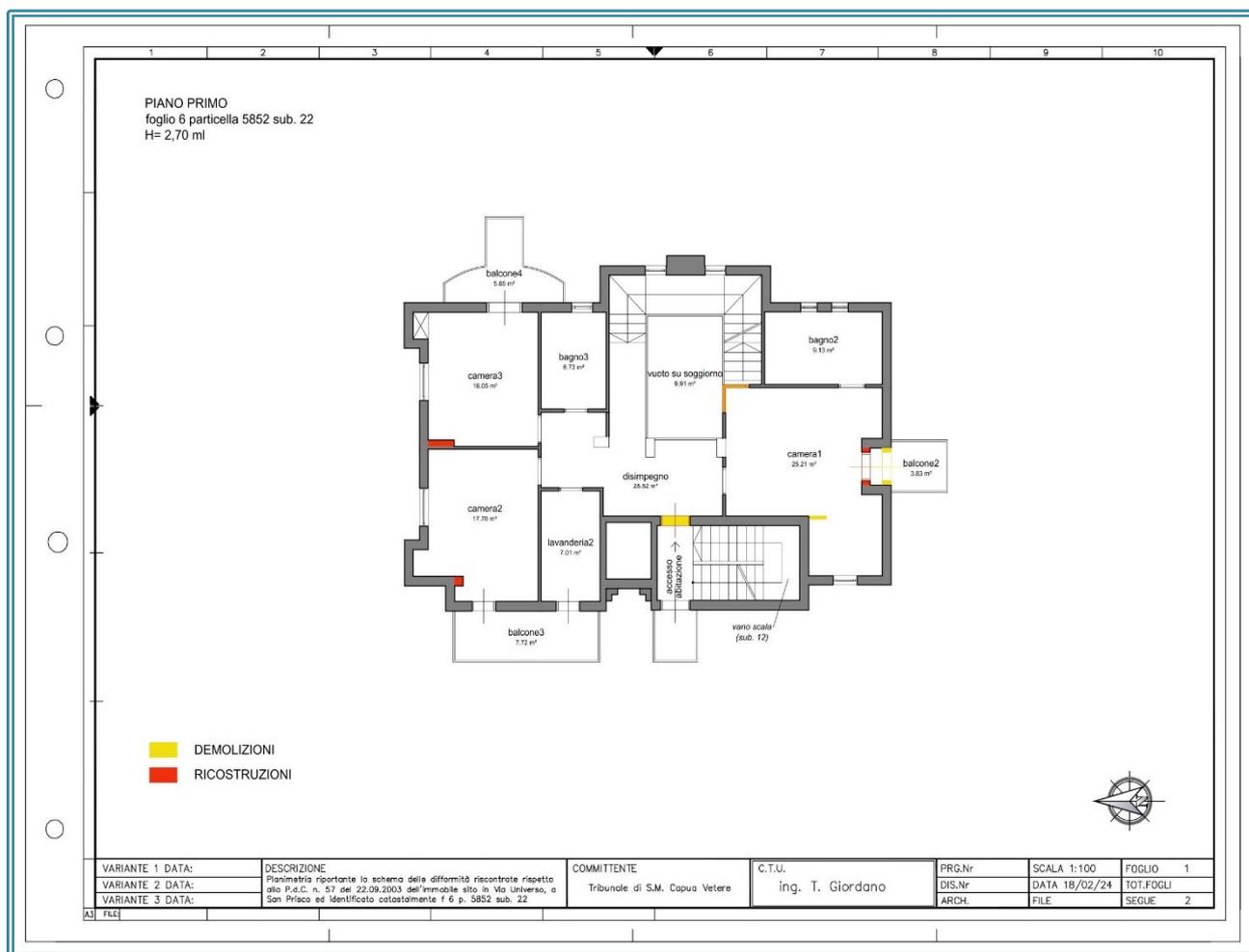


Figura 142 Schema in cui si evidenziano le difformità (piano primo)

Per quanto riguarda, la difformità che ha interessato la diversa collocazione dell'accesso da Via Universo e quindi la nuova collocazione della rampa di accesso, con conseguente ampliamento del piano interrato che ha interessato i LOTTI 2,3,5,6, al fine di valutare se le opere realizzate possano essere sanate, occorrerà verificare se l'intervento al piano interrato sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda (ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001).

Si dovrà quindi tenere conto dell'Indice di Permeabilità (Ip), che per la zona omogenea C2 (Residenziale attuale) è pari al 25% della Superficie Fondiaria (SF).



Al fine di verificare se le opere eseguite in difformità rispettano tale parametro e quindi possano essere regolarizzate, si procederà al calcolo dell'Indice di permeabilità ( $I_p$ ) secondo la formula:

$$I_p (\text{Indice di permeabilità}) = \frac{\text{Superficie permeabile (Sp)}}{\text{Superficie Fondiaria (SF)}}$$

Considerando che la Superficie Fondiaria è pari a  $556 \text{ m}^2$  e che la Superficie permeabile (Sp) va calcolata sottraendo alla Superficie Fondiaria la superficie occupata dal fabbricato ( $321 \text{ m}^2$ ) comprensivo di terrazzo esterno ( $22 \text{ m}^2$ ), si ottiene:

$$(Sp) = \text{Superficie Fondiaria} - \text{Superficie edificata} = 556 \text{ m}^2 - 343 \text{ m}^2 = 213 \text{ m}^2$$

Ne consegue che:

$$I_p = \frac{213 \text{ m}^2}{556 \text{ m}^2} = 0.38 \rightarrow 38\%$$

il parametro dell'indice di permeabilità risulta rispettato, pertanto si potrà procedere a sanare le opere attraverso la SCIA alternativa al P.d.C. in Sanatoria (ai sensi dell'art. 23 del dpr 380/2001) il cui costo si stima in **€ 5.000,00 (Cinquemila/00)** da decurtarsi in misura equa dal valore dei LOTTI 1,2,3,5,6, ovvero € 1.000,00 per il lotto in esame.

Per quanto riguarda le difformità che hanno interessato la variazione della distribuzione interna, potranno essere sanate attraverso la CILA in sanatoria, il cui costo si stima in **€ 1.200,00 (Milleduecento/00)** da decurtarsi dal valore del bene.

Per tutte le altre difformità, ovvero la realizzazione della tettoia, l'ampliamento per la realizzazione del balcone sul prospetto est e tutte le altre variazioni significative dei prospetti, si dovrà procedere al ripristino totale delle opere il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.



## Difformità edilizie riscontrate sui LOTTI 2-3-5-6

Dal confronto con il grafico pianta piano interrato, allegato al P.d.C. n.57 e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

- Un **ampliamento della superficie** e una diversa collocazione della rampa di accesso;
- Una **variazione della distribuzione interna**, per la realizzazione di elementi murari di lieve entità. (fig. 143; Allegato D)

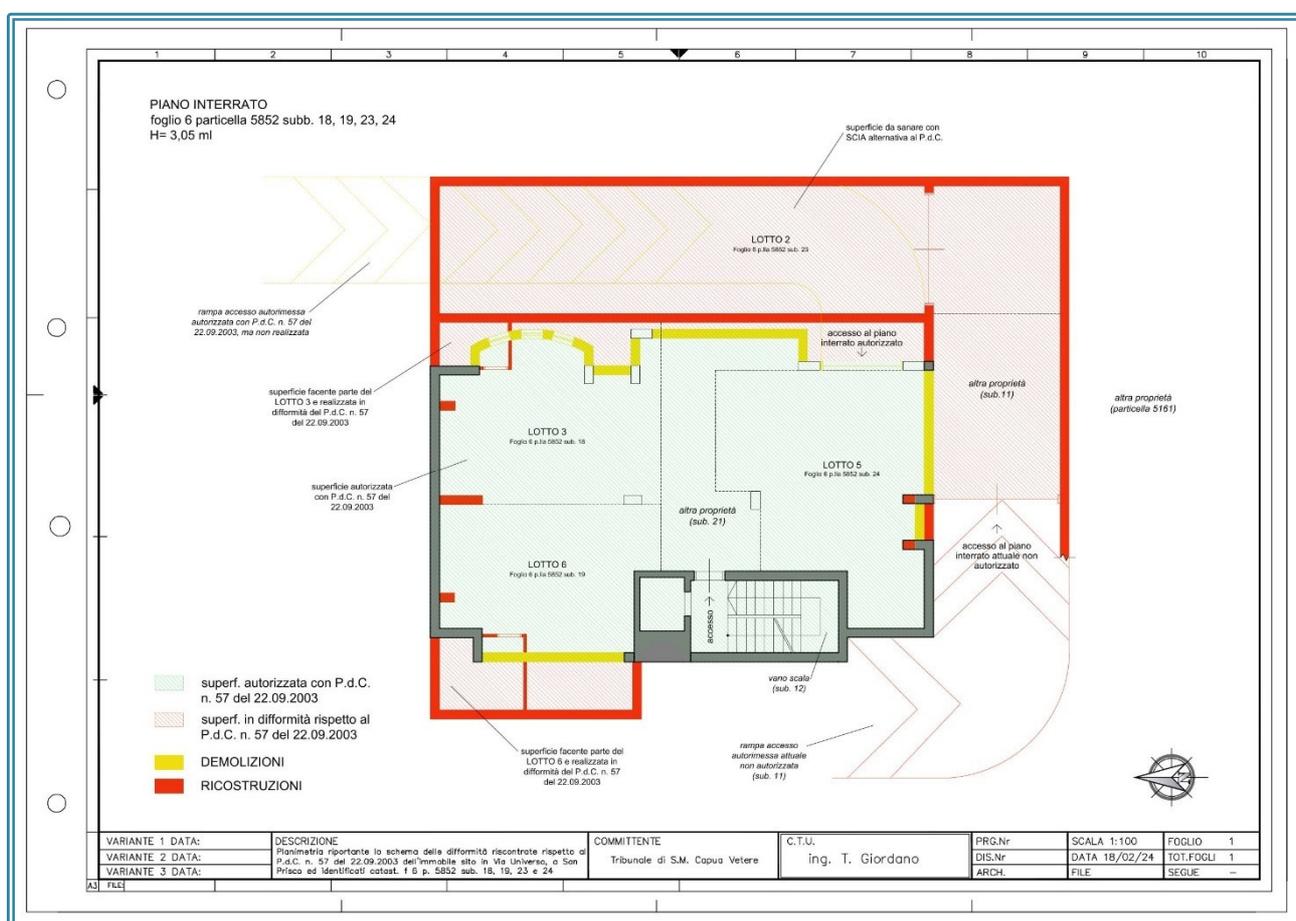


Figura 143 Schema in cui si evidenziano le difformità al piano interrato

Per quanto riguarda la difformità che ha interessato l'ampliamento della superficie dell'intero piano interrato, si fa riferimento a quanto esplicitato precedentemente riguardo al LOTTO 1: dal calcolo effettuato al punto precedente è stato verificato che sussistono i requisiti per sanare le difformità presentando la SCIA alternativa al P.d.C. (ai sensi dell'art. 23 del dpr



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

380/2001), il cui costo si stima in **€ 5.000,00 (Cinquemila/00)** da decurtarsi in misura equa dal valore dei LOTTI 1,2,3,5,6, ovvero € 1.000,00 per ogni lotto.

Inoltre, come evidenziato al Quesito2 nella premessa alla formazione dei lotti, si dovrà procedere alla realizzazione delle opere interne al fine di delimitare i lotti 3,5,6.

Per tale operazione, si stima un costo in **€ 4.500,00 (Quattromilacinquecento/00)** da decurtarsi in misura equa dal valore dei LOTTI 3,5,6 (escludendo il LOTTO 2) ovvero € 1.500,00 per ogni lotto.



**Dott. Ing. Tommaso Giordano**

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense



328 339 55 02



tommasogiordano1977@gmail.com  
tommasogiordano@ingpec.eu



Via Diaz, 8  
Napoli 80133



## Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 4

Dal confronto con i grafici allegati al P.d.C. n.57 e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

### Al piano secondo:

- a. Una **variazione del prospetto nord**, dove sono stati realizzati due serramenti per accedere al terrazzo, invece di uno solo di maggiore dimensione;
- b. Una **variazione del prospetto nord/sud**, per la chiusura e quindi l'eliminazione delle due finestre collocate nella sala da pranzo;
- c. Una **marginale modifica dell'accesso al balcone2**, in cui la parete, sulla quale è situato l'accesso esterno, risulta riposizionato leggermente verso l'interno dell'edificio;
- d. Una **variazione della distribuzione interna**, per la demolizione della parete che divide il soggiorno e la realizzazione della parete che divide l'ingresso con la lavanderia1. (fig. 144; Allegato D)

### Al piano terzo (sottotetto):

- e. Un **cambio di destinazione d'uso**, in quanto il sottotetto risulta non abitabile;
- f. Una **marginale modifica dell'accesso al balcone3**, in cui la parete, sulla quale è situato l'accesso esterno, risulta riposizionato leggermente verso l'interno dell'edificio;
- g. Una **variazione della distribuzione interna**;
- h. Una **variazione del prospetto sud**, in quanto la finestra del bagno2 risulta spostata sulla parete ovest;
- i. Una **variazione del prospetto ovest**, in quanto la finestra (ovvero l'abbaino) della camera3 risulta leggermente traslata, oltre alla realizzazione della finestra del bagno2;
- j. Una **variazione del prospetto nord**, con l'eliminazione delle due finestre poste ai lati del balcone e la realizzazione di due serramenti per accedere al balcone5 invece di uno solo di pari dimensione. (fig. 145; Allegato D)



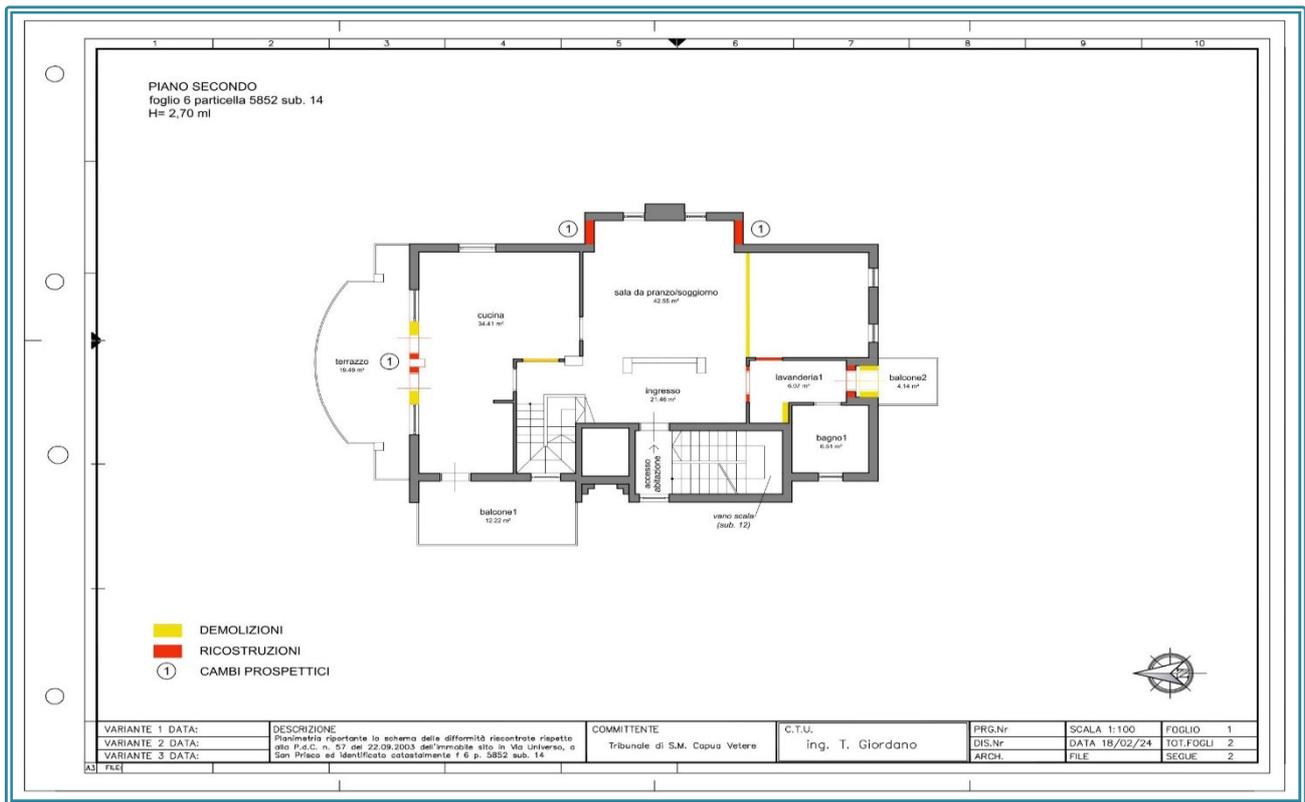


Figura 144 Schema in cui si evidenziano le difformità (piano secondo)

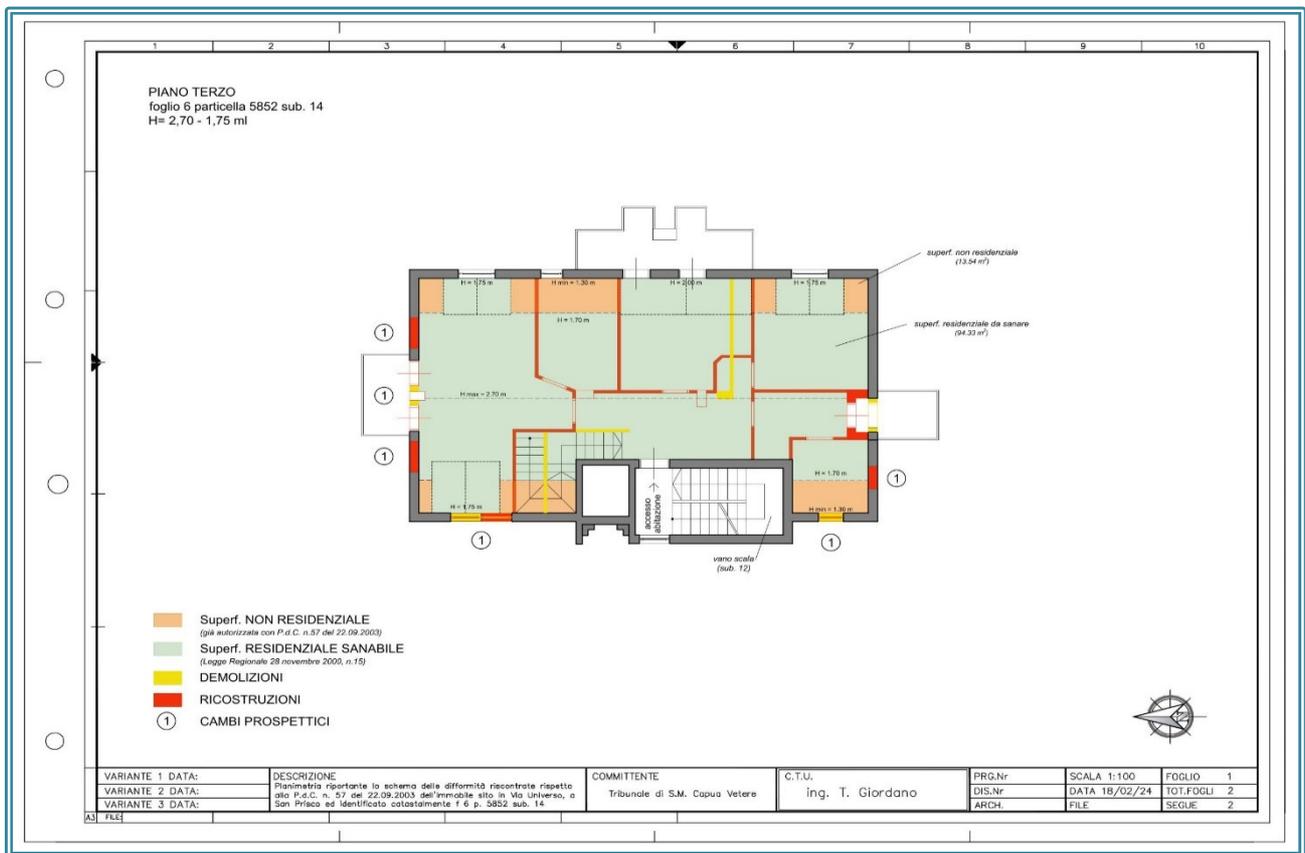


Figura 145 Schema in cui si evidenziano le difformità e le superfici che potranno essere sanate (piano terzo sottotetto)



Per quanto riguarda le difformità che hanno generato una diversa distribuzione degli spazi interni esse potranno essere sanate mediante CILA in sanatoria; invece la difformità che ha generato un cambio di destinazione d'uso potrà essere sanata mediante SCIA alternativa al P.d.C. procedendo al recupero abitativo del sottotetto, come previsto dall'art. 2 comma 6 della L. R. n. 13 del 10/08/2022, andando a delimitare gli spazi con altezza inferiore a 1,70 metri mediante opere murarie o arredi fissi, garantendo l'altezza media di 2,20 metri.

Il costo complessivo si stima in **€ 4.500,00 (Quattromilacinquecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Per quanto riguarda le altre difformità si dovrà procedere al ripristino delle opere, tenendo conto che sul prospetto ovest l'esatta posizione del serramento non potrà essere ripristinata per la presenza di un elemento strutturale portante: occorrerà pertanto procedere all'eliminazione di uno dei due serramenti riportando nella pratica edilizia l'esatta collocazione dell'apertura. Per il ripristino delle opere si stima un costo in **€ 800,00 (Ottocento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

### Agibilità fabbricato LOTTI 1-2-3-4-5-6

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal Comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto».





Si tratta di un fabbricato realizzato:

- dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità;
- dopo le successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994;
- prima dell'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013.

Tale agibilità, ai sensi di legge dovrebbe essere stata rilasciata ma nella documentazione recuperata in sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Prisco, non è stata rinvenuta.

La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

La legge, infatti, non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la Cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza.

Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto.

A seguito delle sanatorie e degli eventuali ripristini, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità anche parziale mediante la verifica ed eventuale produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti statici.



## Inquadramento urbanistico LOTTO 8

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di San Prisco è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) redatto ai sensi del Regolamento n.5/2011 e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), approvato con Del. di C.C. n. 49/28.11.2014 e pubblicato sul BURC n.86 del 29.12.2014 e successiva VARIANTE alle norme tecniche di attuazione approvata con Del. di C.C. n. 26/05.08.2021.

Dalla *Tavola 9 "Zonizzazione"* si individua che il fabbricato in Via Colangelo ricade in *Zona B1 (Residenziale attuale)*. (fig. 146; Allegato E)

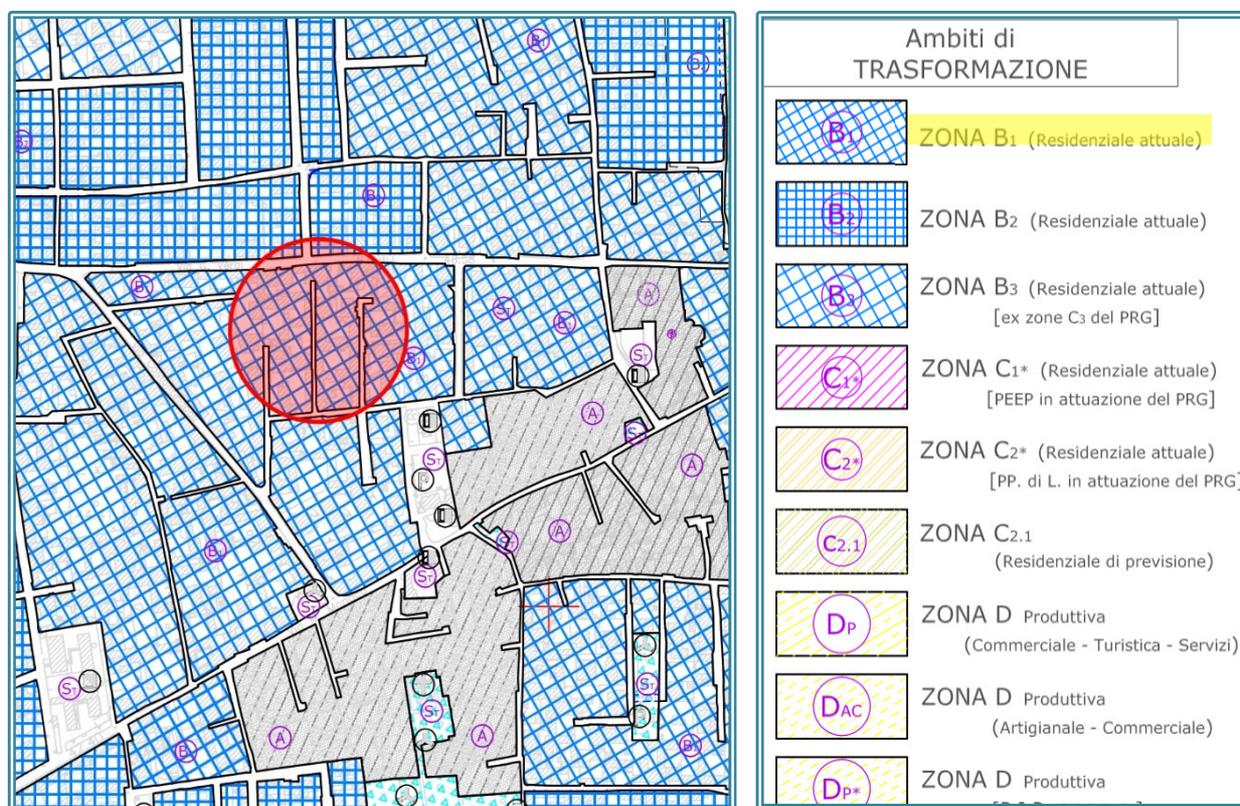


Figura 146 Tavola 9 "Zonizzazione"

L'art.15 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale che regola la zona B1 (Residenziale attuale), individua un territorio con destinazione d'uso a carattere principalmente residenziale ma non escludono le destinazioni terziarie (attività commerciali, artigianato, studi professionali, locali di pubblico ritrovo, ..., ecc.), compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.



In tale zona, la disciplina di attuazione prevede:

- la conservazione degli assetti urbanistici consolidati;
- l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi aventi valore storico, artistico o documentale e la previsione di usi compatibili con le esigenze di tutela;
- l'adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche;
- il recupero di restanti immobili dismessi con usi prioritariamente volti alla rivitalizzazione del tessuto urbano;
- la riqualificazione degli spazi pubblici.

In tale zona, le nuove costruzioni devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria residenziale: 1,90 mc/mq;
- indice di copertura: 0,50 mq/mq;
- altezza massima degli edifici (h) 11,60m;
- distacco minimo tra gli edifici, se non in aderenza (con un minimo assoluto di mt.10,00): 100% h;
- distacco minimo dai confini, se non in aderenza: 50% h.

Inoltre, l'art.III (TUTELA STORICO-URBANISTICA PER I FABBRICATI ricadenti in zona B1) specifica che *"Per tutti i fabbricati costruiti da oltre 70 anni, prospettanti la viabilità comunale l'intervento ammissibile è quello del risanamento conservativo e le facciate dei fabbricati aventi valenza storico-architettonica vanno conservate"*.



## Vincoli paesaggistici e archeologici LOTTO 8

Il cespite ricade in area soggetta a interesse archeologico come si evince dalla *Tavola Carta delle Risorse Archeologiche* (fig. 147.1; Allegato E)



Figura 147.1 Tavola Carta delle Risorse Archeologiche

Il cespite non ricade in nessun'altra area soggetta a vincolo come si evince dalla *Tavola 6.1 Vincoli* (fig. 147.2; Allegato E)

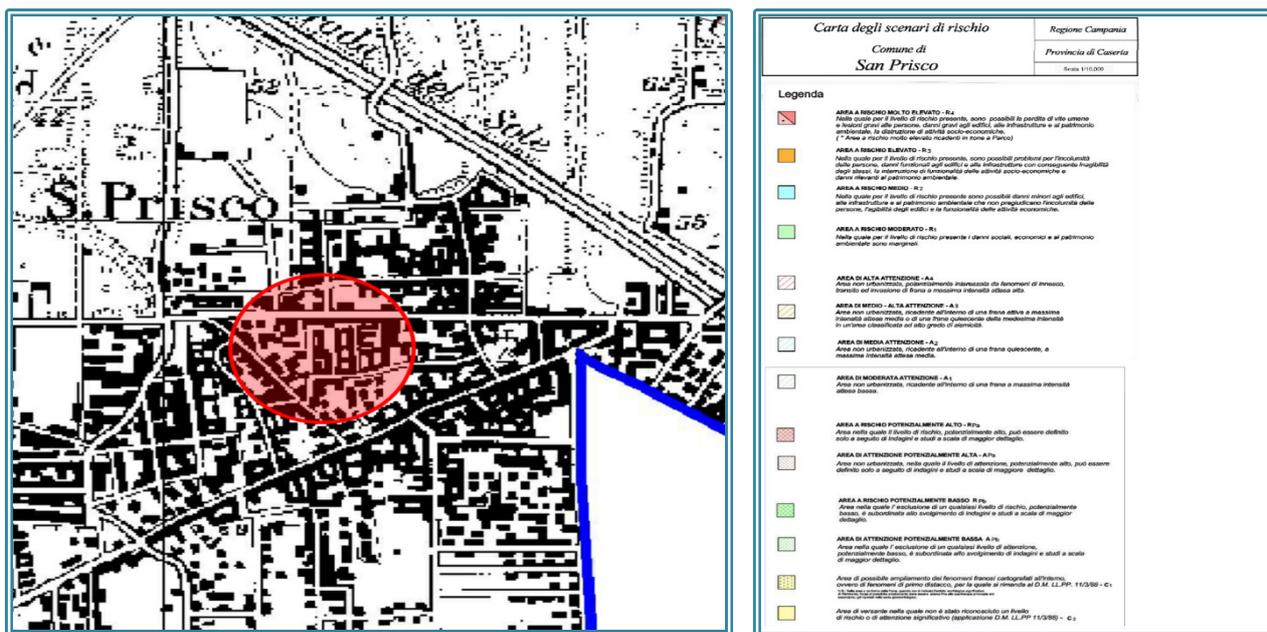


Figura 147.2 Tavola Vincoli



### Requisiti minimi di abitabilità LOTTO 8

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei locali esistenti ai requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento al Decreto del Ministero della Sanità del 05.07.1975.

Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario consolidato ed assentito quello residenziale per il cespite, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per la categoria di destinazione d'uso. Pertanto, le indicazioni per le altezze minime dei locali con uso residenziale sono di 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali e 2,40 m per gli ambienti per le attività secondarie, quali gli spazi di circolazione e gli spazi destinati a bagni e ripostigli.

Ogni unità immobiliare deve essere dotata di servizio igienico. Nel loro attuale assetto distributivo i cespiti sono rispondenti ai parametri minimi indicati nel Decreto del Ministero della Sanità del 05.07.1975 per ottenere l'abitabilità.

### Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati LOTTO 8

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **05 Febbraio 2024**, veniva inoltrata istanza **prot. n. 2401** al Comune di San Prisco per richiedere l'acquisizione dei titoli legittimanti; in funzione della complessità dell'incarico sia per la numerosità dei cespiti che per le articolate vicende urbanistiche si sono rese necessarie ulteriori tre istanze **prot. n. 3599 del 19.02.2024**, **prot. n. 4078 del 26.02.2024** e **prot. n. 7351 del 11.04.2024**.

In riscontro a ciò, trattandosi di un edificio storico e costruito in data ante '40, dove l'obbligo di licenza edilizia era escluso, la ricerca non ha dato esito positivo in quanto non è stata recuperata nessuna documentazione in riferimento al fabbricato in Via Colangelo.

Inoltre, dalla ricerca eseguita dallo stesso Ente sia per nominativi che per posizione, non sono state individuate pratiche edilizie (CILA, SCIA, sanatoria, etc).

Pertanto, a seguito di questo, l'unico elaborato agli atti su cui far riferimento per il confronto con lo stato reale dei luoghi, è la planimetria catastale presentata il 30.12.1939. (*fig. 125; Allegato C*)



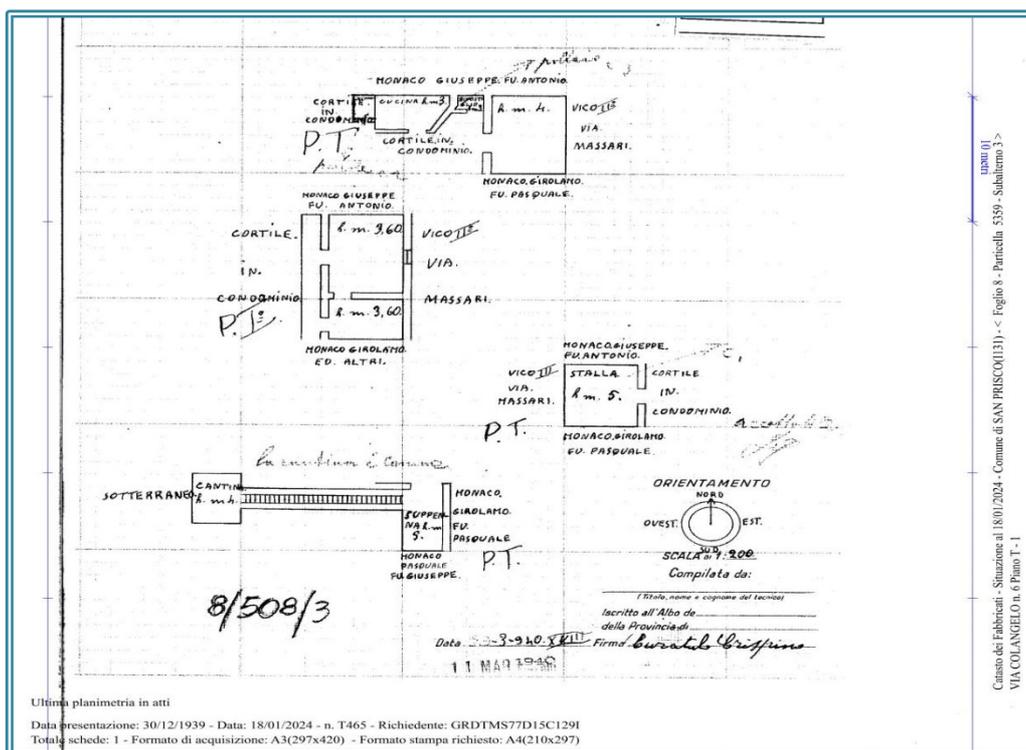


Figura 125 Pianta catastale LOTTO 8

## Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 8

Come evidenziato al Quesito3, dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

### Al piano terra:

- a. Una **variazione del prospetto est**, per la realizzazione di una finestra;
- b. Una **variazione del prospetto ovest**, per la realizzazione di un secondo accesso alla stalla lungo via Colangelo. (fig. 126; Allegato D)

### Al piano primo:

- c. Una **variazione del prospetto est**, per la realizzazione di due finestre;
- d. Una **variazione della distribuzione degli spazi interni**, per la realizzazione di un bagno e un disimpegno;
- e. La **realizzazione di un soppalco**, nel locale stalla. (fig. 127; Allegato D)

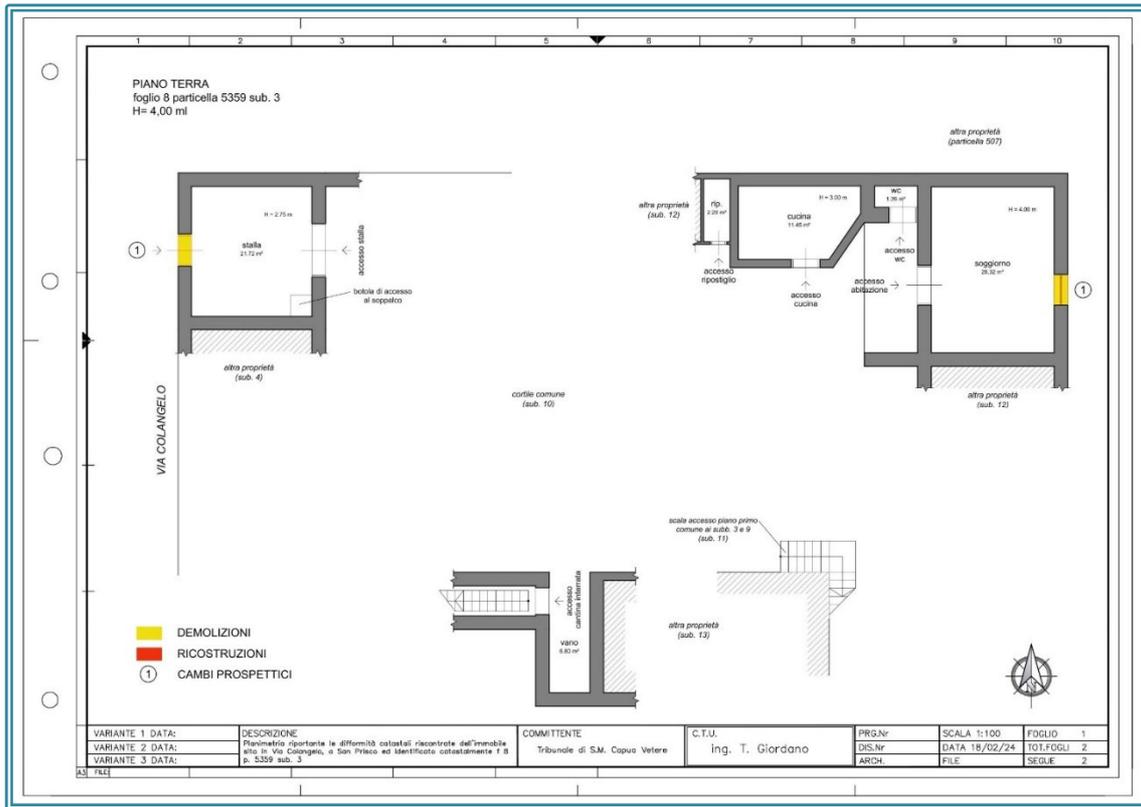


Figura 126 Schema difformità LOTTO 8 (Piano Terra)

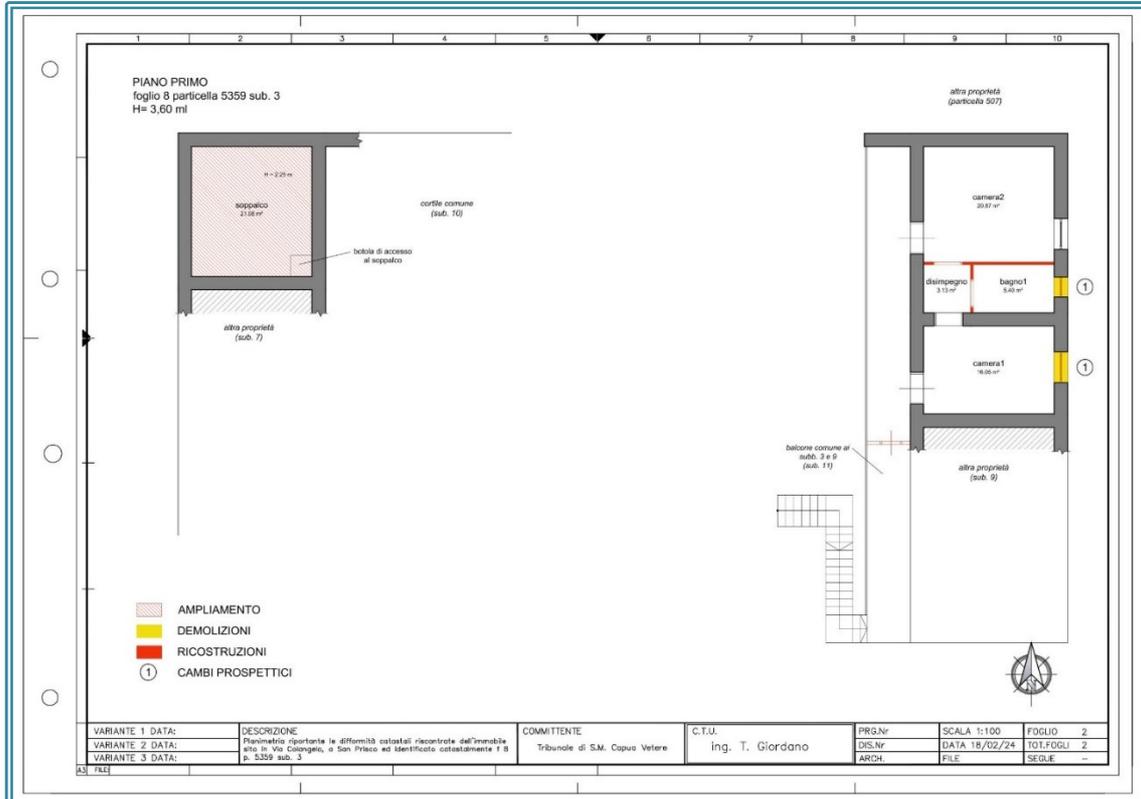


Figura 127 Schema difformità LOTTO 8 (Piano Primo)



Pertanto le difformità che hanno interessato la variazione della distribuzione degli spazi interni al piano primo potranno essere sanate attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo si stima in **€ 800,00 (Ottocento/00)** da decurtarsi dal valore del bene.

Per tutte le altre difformità si dovrà procedere al ripristino totale delle opere il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

### Agibilità fabbricato LOTTO 8

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto».

Si tratta di un fabbricato realizzato:

- dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità;
- prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994;
- prima dell'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013;

Tale agibilità, ai sensi di legge dovrebbe essere stata rilasciata ma non vi è nessuna documentazione recuperata in sede di accesso agli atti presso il comune di San Prisco.





La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

La legge, infatti, non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la Cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza.

Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto.

A seguito delle sanatorie e degli eventuali ripristini, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità anche parziale mediante la verifica ed eventuale produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti statici.

### **Inquadramento urbanistico LOTTO 13**

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di San Prisco è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) redatto ai sensi del Regolamento n.5/2011 e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), approvato con Del. di C.C. n. 49/28.11.2014 e pubblicato sul BURC n.86 del 29.12.2014 e successiva VARIANTE alle norme tecniche di attuazione approvata con Del. di C.C. n. 26/05.08.2021.

Dalla *Tavola 9 "Zonizzazione"* si individua che il fabbricato in Via Venezia ricade in *Zona B2 (Residenziale attuale di completamento)*. (*fig. 148; Allegato E*)



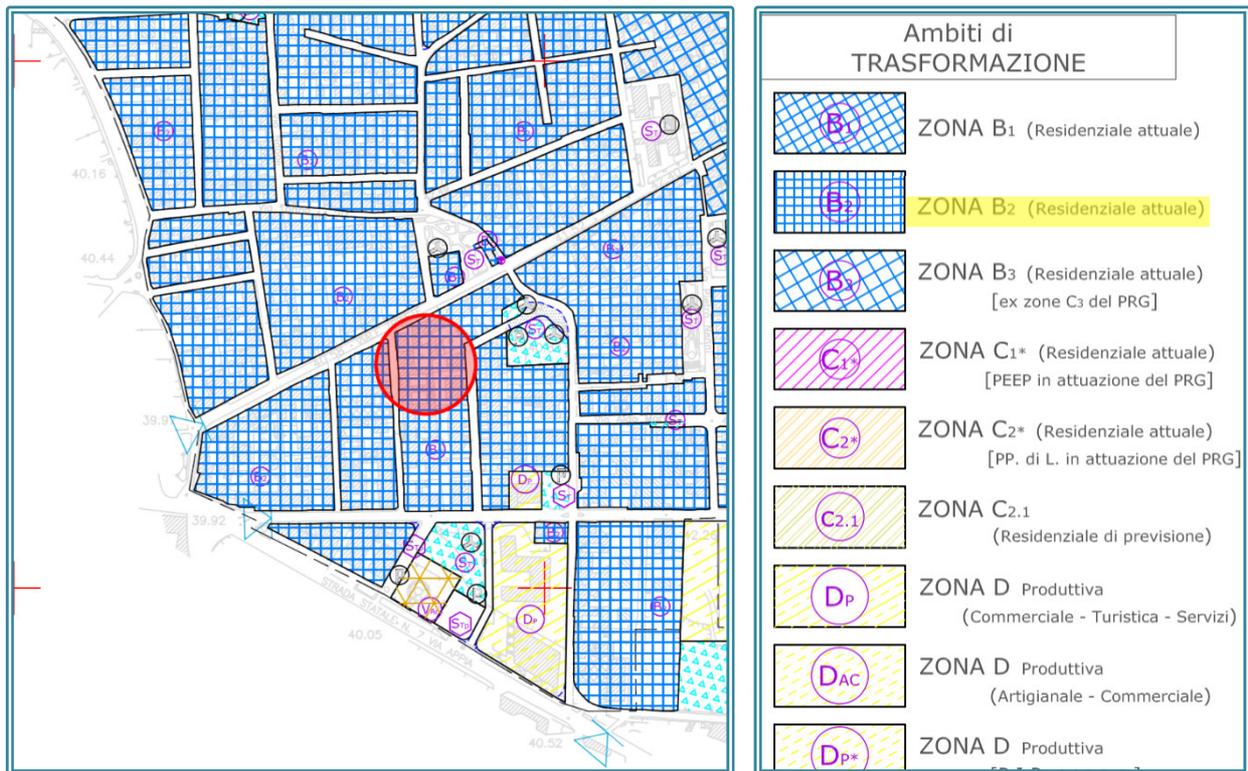


Figura 148 Tavola 9 "Zonizzazione"

L'art.16 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale che regola la zona B2 (Residenziale attuale di completamento), individua un territorio con destinazione d'uso a carattere principalmente residenziale ma non escludono le destinazioni terziarie (attività commerciali, artigianato, studi professionali, locali di pubblico ritrovo, ..., ecc.), compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.

In tale zona, le nuove costruzioni devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria residenziale: 1,70 mc/mq;
- indice di copertura: 0,40 mq/mq;
- altezza massima degli edifici (h) 11,60m;
- distacco minimo tra gli edifici, se non in aderenza (con un minimo assoluto di mt.10,00): 100% h;
- distacco minimo dai confini, se non in aderenza: 50% h.

## Vincoli paesaggistici e archeologici LOTTO 13

Il cespite ricade in area soggetta a interesse archeologico come si evince dalla *Tavola Carta delle Risorse Archeologiche (fig. 149.1; Allegato E)*

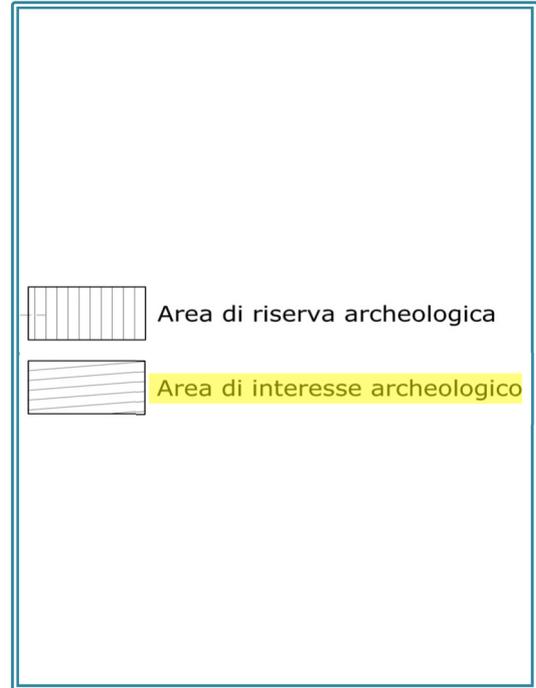


Figura 149.1 Tavola Carta delle Risorse Archeologiche

Il cespite non ricade in nessun'altra area soggetta a vincolo come si evince dalla *Tavola 6.1 Vincoli (fig. 149.2; Allegato E)*

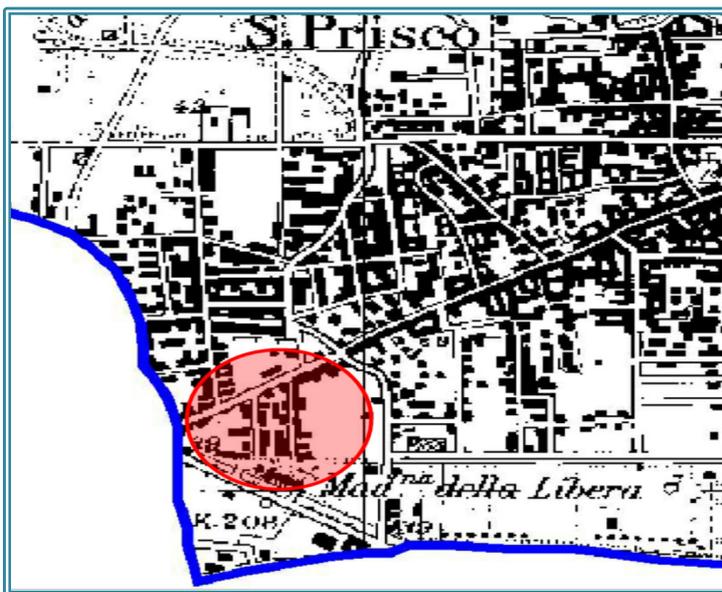


Figura 149.2 Tavola Vincoli



## Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati LOTTO 13

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **05 Febbraio 2024**, veniva inoltrata istanza **prot. n. 2401** al Comune di San Prisco per richiedere l'acquisizione dei titoli legittimanti; in funzione della complessità dell'incarico sia per la numerosità dei cespiti che per le articolate vicende urbanistiche si sono rese necessarie ulteriori tre istanze **prot. n. 3599 del 19.02.2024**, **prot. n. 4078 del 26.02.2024** e **prot. n. 7351 del 11.04.2024**.

In riscontro a ciò, trattandosi di un edificio storico e costruito in data ante '67, dove l'obbligo di licenza edilizia era escluso, la ricerca non ha dato esito positivo in quanto non è stata recuperata nessuna documentazione in riferimento al fabbricato in Via Venezia.

Inoltre, dalla ricerca eseguita dallo stesso Ente sia per nominativi che per posizione, non sono state individuate altre tipologie di pratiche edilizie. (CILA, SCIA, sanatoria, etc).

Per quanto sopra esposto, l'unico elaborato agli atti su cui far riferimento per il confronto con lo stato reale dei luoghi è la planimetria catastale presentata il 27.04.1967. (fig. 128; Allegato C)

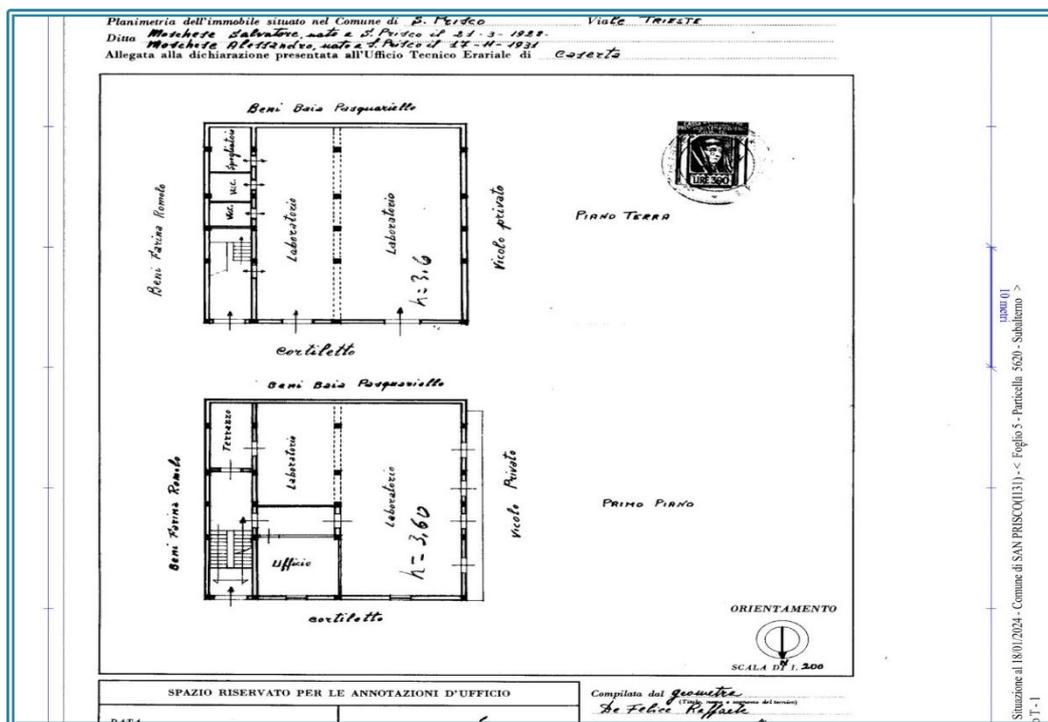


Figura 128 Pianta catastale LOTTO 13





## Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 13

Come evidenziato al Quesito3, dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

### Al piano terra:

- Una **variazione del prospetto ovest**, per la realizzazione di una serie di finestre lungo tutta la parete che affaccia su Via Venezia;
- La **realizzazione di una tettoia**, che copre una parte del cortile esclusivo. (fig. 129; Allegato D)

### Al piano sottotetto:

- La superficie **non risulta accatastata**. (fig. 130; Allegato D)

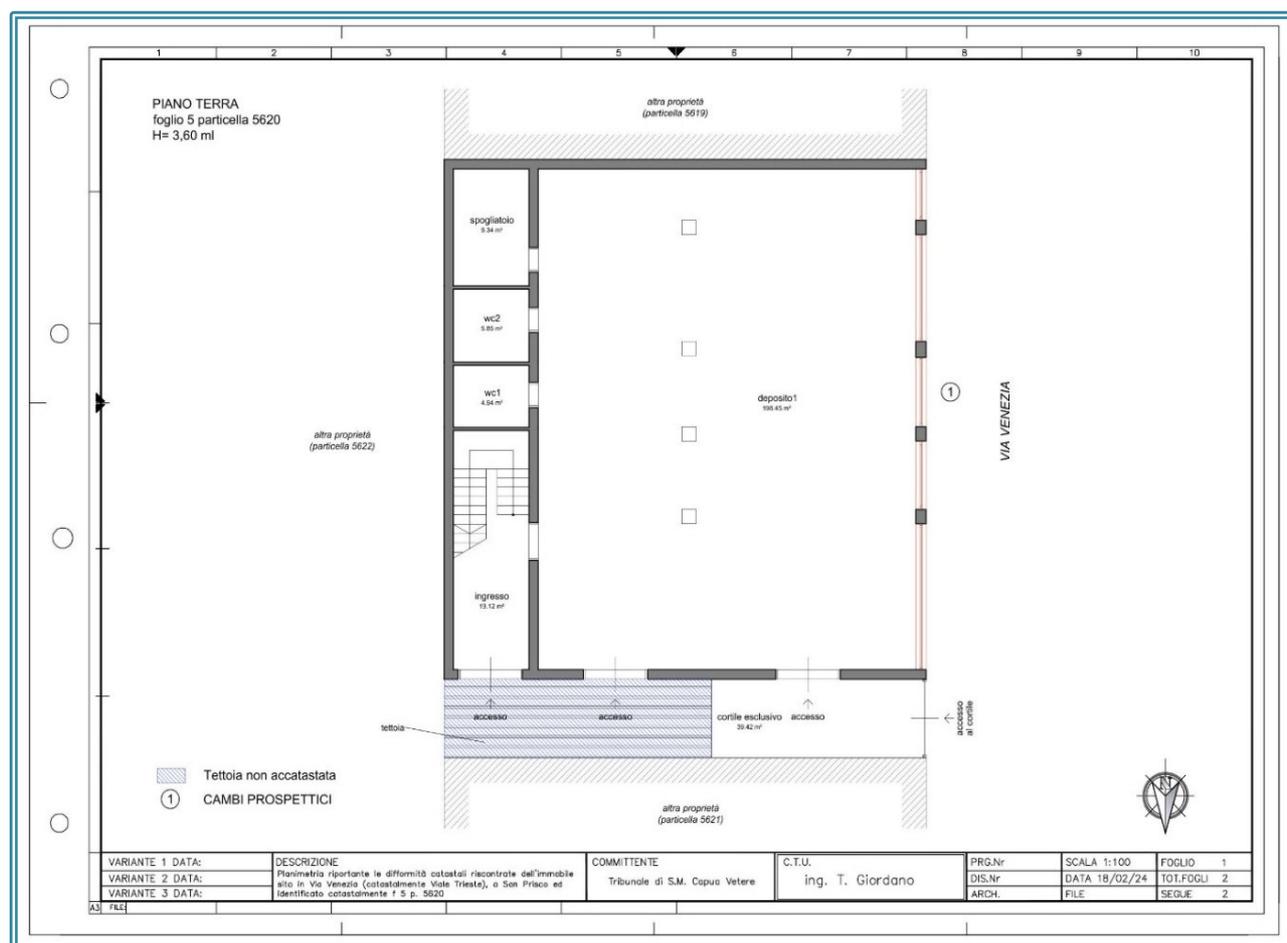


Figura 129 Schema difformità LOTTO 13 (Piano Terra)



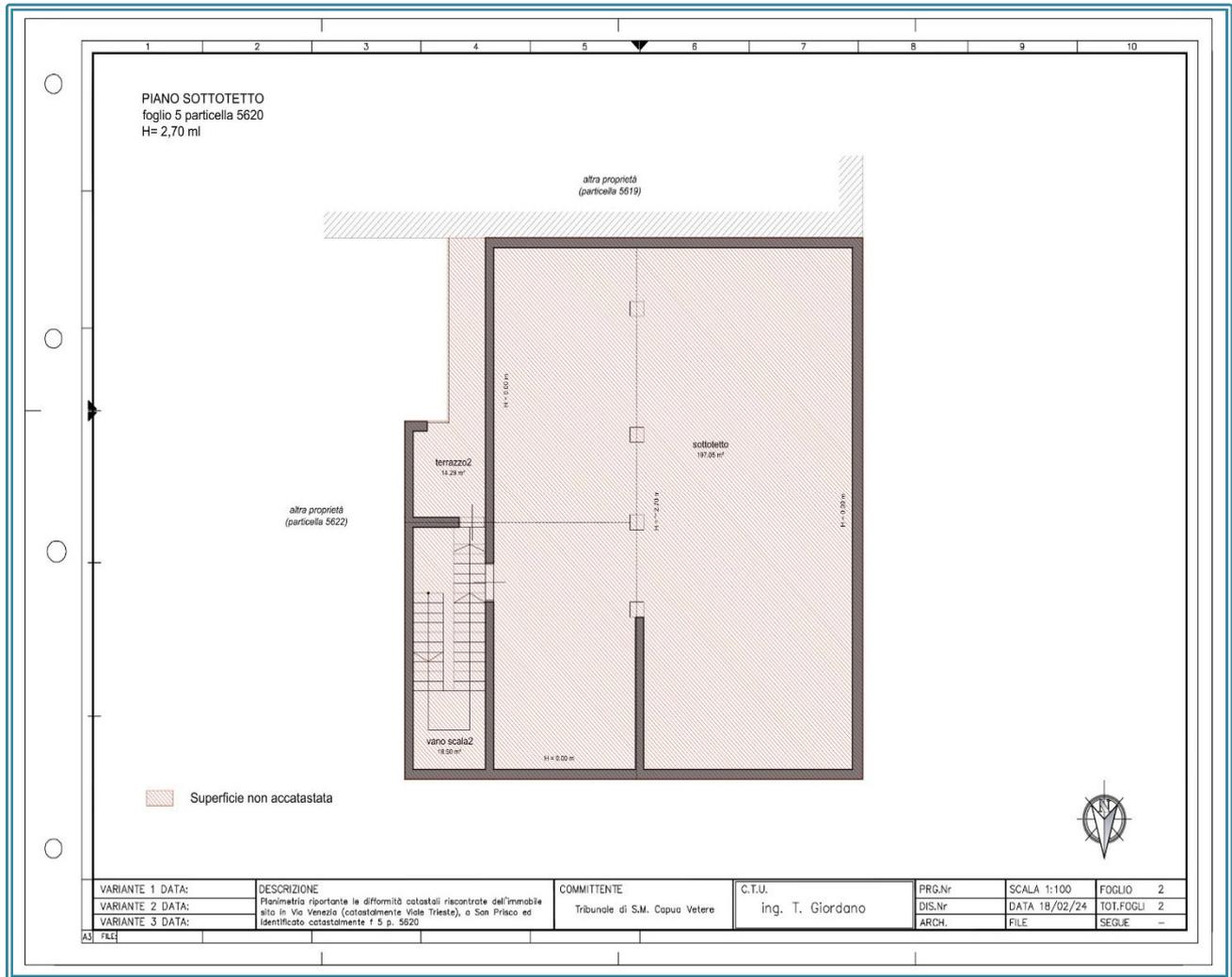


Figura 130 Schema difformità LOTTO 13 (Piano Sottotetto)

Pertanto, per le difformità che hanno interessato il piano terra si dovrà procedere al ripristino totale delle opere il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Per quanto riguarda il piano sottotetto, è da ritenersi legittimato in quanto in fase di sopralluogo si è potuto accertare che esso è parte integrante del fabbricato e quindi non è stato realizzato in fase successiva per sopraelevazione: in definitiva si dovrà procedere alla presentazione della sola pratica di aggiornamento catastale.



### Agibilità fabbricato LOTTO 13

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto».

Si tratta di un fabbricato realizzato:

- dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità;
- prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994;
- prima dell'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013;

Tale agibilità, ai sensi di legge dovrebbe essere stata rilasciata ma non vi è nessuna documentazione recuperata in sede di accesso agli atti presso il comune di San Prisco.

La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

La legge, infatti, non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la Cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza.





Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto. A seguito delle sanatorie e degli eventuali ripristini, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità anche parziale mediante la verifica ed eventuale produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti statici.

## Quesito 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.).*

### LOTTE 1-2-3-4-5-6

Al momento degli accessi effettuati nelle date del 25.01.2024 e 14.02.2024 gli immobili risultavano occupati dai rispettivi debitori assieme al proprio nucleo familiare, come risulta da verbale di sopralluogo, e pertanto gli immobili sono da ritenersi immediatamente disponibili.

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di San Prisco copia dei certificati di residenza dei sigg. xxxxxx e xxxxxx, accertando che essi risultano residenti nell'immobile pignorato in via Universo n.4. (Allegati M e N)





L'Esperto Stimatore ha poi provveduto ad individuare il più probabile valore di locazione per la tipologia di immobili simili a quelli trattati, partendo dal calcolo della superficie commerciale.

### **Calcolo della superficie commerciale LOTTO 1**

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo*", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e simili) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- a.** Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 236,92 m<sup>2</sup> ossia **276,48 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.
- b. Pertinenze accessorie scoperte comunicanti** (balconi solo superficie autorizzata e terrazzo) pari a 39,49 m<sup>2</sup> computati al 30% per un totale di **11,85 m<sup>2</sup> commerciali**.
- c. Pertinenze accessorie scoperte** (corte esclusiva) pari a 142,96 m<sup>2</sup> ossia 20,55 m<sup>2</sup> commerciali.





Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **308,87 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	T	Ingresso	12,89	14,58	1,00	<b>14,58</b>
	T	Ufficio	16,23	19,18	1,00	<b>19,18</b>
	T	Lavanderia1	6,14	7,19	1,00	<b>7,19</b>
	T	Bagno1	6,44	8,76	1,00	<b>8,76</b>
	T	Soggiorno	27,02	29,05	1,00	<b>29,05</b>
	T	Sala da pranzo	29,69	34,00	1,00	<b>34,00</b>
	T	Cucina	27,86	32,28	1,00	<b>32,28</b>
	1	Disimpegno	28,82	33,40	1,00	<b>33,40</b>
	1	Camera1	25,21	29,66	1,00	<b>29,66</b>
	1	Bagno2	9,13	11,58	1,00	<b>11,58</b>
	1	Camera2	17,70	21,20	1,00	<b>21,20</b>
	1	Camera3	16,05	19,46	1,00	<b>19,46</b>
	1	Lavanderia2	7,01	8,32	1,00	<b>8,32</b>
	1	Bagno3	6,73	7,82	1,00	<b>7,82</b>
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>236,92</b>	<b>276,48</b>		<b>276,48</b>
<b>B) PERTINENZE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	T	Terrazzo	22,09	22,09	0,30	<b>6,63</b>
	1	Balcone2	3,83	3,83	0,30	<b>1,15</b>
	1	Balcone3	7,72	7,72	0,30	<b>2,32</b>
	1	Balcone4	5,85	5,85	0,30	<b>1,76</b>
<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>39,49</b>	<b>39,49</b>		<b>11,85</b>
<b>C) PERTINENZE SCOPERTE</b>	T	Corte esclusiva	25,00	25,00	0,35	<b>8,75</b>
		quota ecc.	117,96	117,96	0,10	<b>11,80</b>
<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>142,96</b>	<b>142,96</b>		<b>20,55</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B+C</b>		<b>419,37</b>	<b>458,93</b>		<b>308,87</b>

### Calcolo del valore di locazione di mercato LOTTO 1

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) - Anno 2023 Semestre 2 - che individua il cespite in zona B5 (Centrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO) nella quale si rileva che per abitazioni civili in stato di conservazione ottimo, i valori della locazione sono compresi tra i 3,50 ed i 5,20 €/m<sup>2</sup>. (fig. 150; Allegato J)

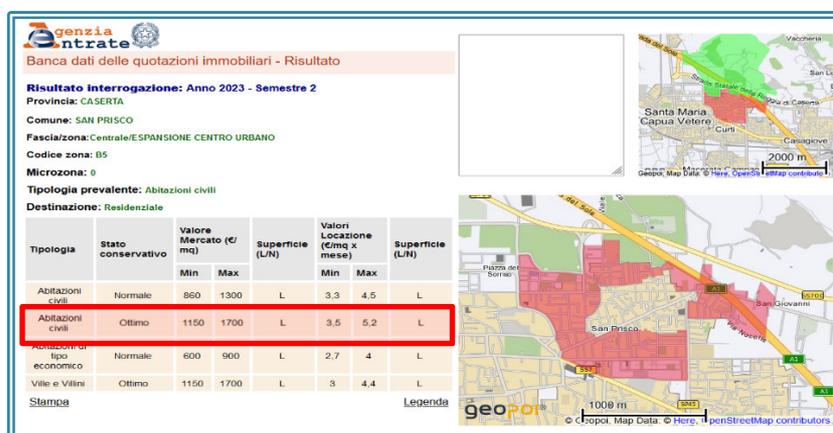


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI



- 2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, con una quotazione per abitazioni di 1° fascia un valore compreso tra i 3,17 ed i 4,8 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di 4,02 €/m<sup>2</sup>. (fig. 151; Allegato J)

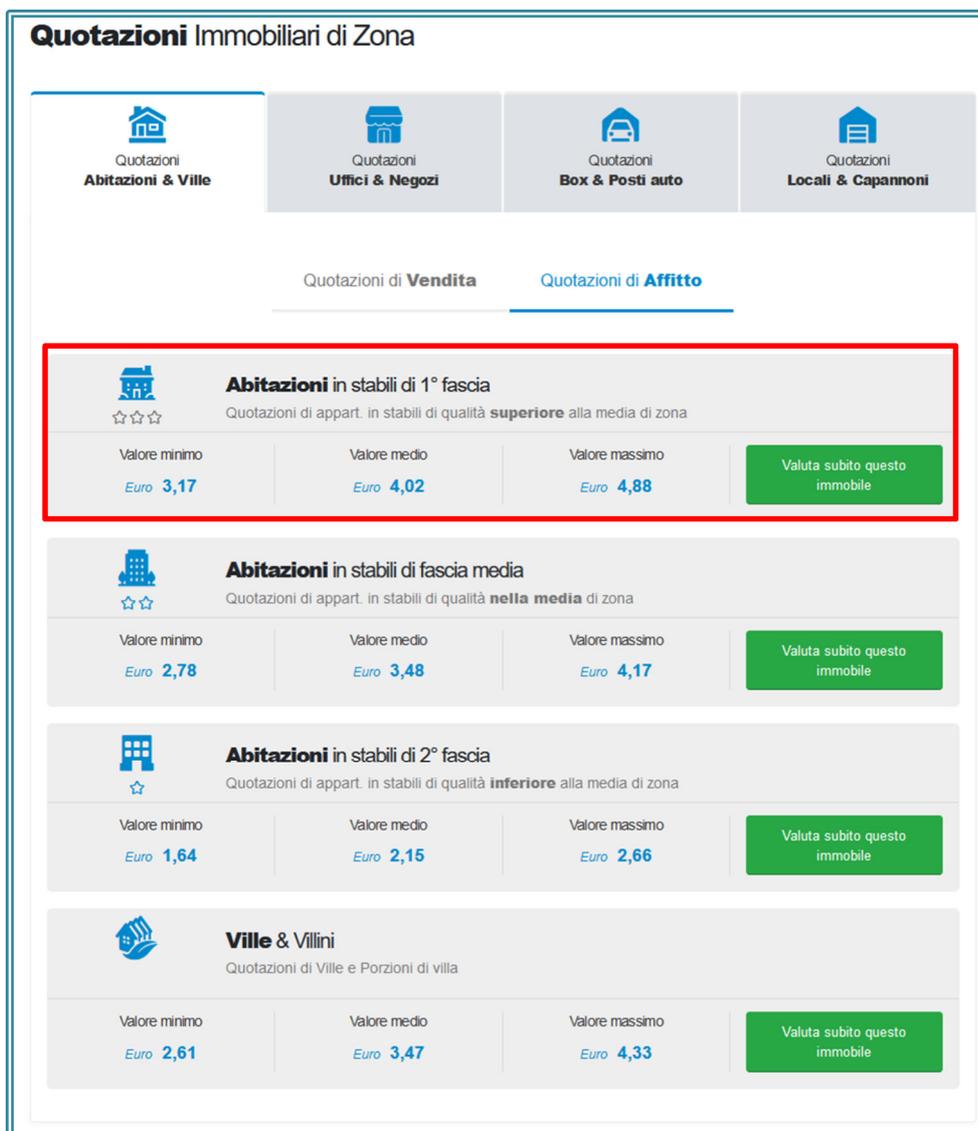


Figura 151 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare

Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo, visto lo stato manutentivo dell'immobile e la posizione, il valore alto della forchetta indicata ossia 4,00 €/m<sup>2</sup> al mese.

Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a 308,87 m<sup>2</sup> x 4,00 €/m<sup>2</sup> al mese = 1.235,48 €/mese che si arrotonda a **1.200,00 €/mese (Milleduecento/00)**.



### Calcolo della superficie commerciale LOTTO 2

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e simili) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq. Pertanto, per quanto esposto, si ottiene:

- a. Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 66,79 m<sup>2</sup> ossia **76,72 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.
- b. **Pertinenze accessorie comunicanti** (posto auto) pari a 16,23 m<sup>2</sup> computati al 30% per un totale di **5,97 m<sup>2</sup> commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **82,69 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>S1</b>	Garage	66,79	76,72	1,00	<b>76,72</b>
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>66,79</b>	<b>76,72</b>		<b>76,72</b>
<b>B) PERTINENZE COMUNICANTI</b>	<b>S1</b>	Posto auto	16,23	19,91	0,30	<b>5,97</b>
		<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>	<b>16,23</b>	<b>19,91</b>		<b>5,97</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B</b>		<b>83,02</b>	<b>96,63</b>		<b>82,69</b>





**Calcolo del valore di locazione di mercato LOTTO 2**

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI) - Anno 2023 Semestre 2 - che individua il cespite in zona B5 (Centrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO) non si rileva la categoria box, dunque si utilizzerà il coefficiente 0,50 per adeguare i valori destinati alle abitazioni civili, pertanto si ottiene un valore della locazione compreso tra i 1,75 ed i 2,60 €/m<sup>2</sup>. (fig. 150; Allegato J)

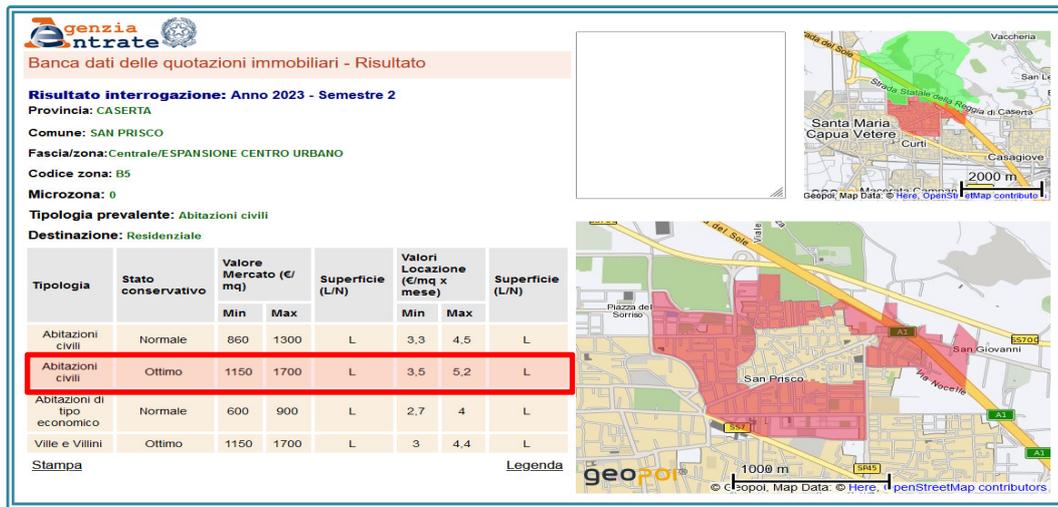


Figura 152 Estratto da cartografia GEOPOI

- 2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, con una quotazione per box auto un valore compreso tra i 2,11 ed i 3,41 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di 2,76 €/m<sup>2</sup>. (fig. 153; Allegato J)

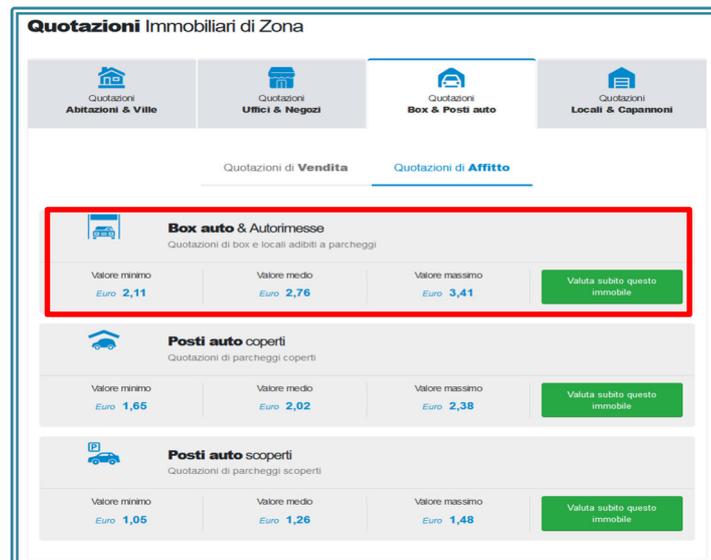


Figura 153 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare





Pertanto, si utilizzerà come valore base per il calcolo, visto lo stato manutentivo dell'immobile e la posizione, il valore medio/alto della forchetta indicata ossia 2,70 €/m<sup>2</sup> al mese. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a 82,69 m<sup>2</sup> x 2,70 €/m<sup>2</sup> al mese = 223,263 €/mese che si arrotonda a **220,00 €/mese (Duecentoventi/00)**.

### **Calcolo della superficie commerciale LOTTO 3**

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- a. Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 40,90 m<sup>2</sup> ossia **45,91 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **45,91 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>S1</b>	Cantina	37,65	41,60	1,00	<b>41,60</b>
	<b>S1</b>	Deposito	3,25	4,31	1,00	<b>4,31</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>40,90</b>	<b>45,91</b>	<b>45,91</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>40,90</b>	<b>45,91</b>	<b>45,91</b>	



### Calcolo del valore di locazione di mercato LOTTO 3

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (OMI) - Anno 2023 Semestre 2 - che individua il cespite in zona B5 (Centrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO) non si rileva la categoria deposito, dunque si utilizzerà il coefficiente 0,35 per adeguare i valori destinati alle abitazioni civili, pertanto si ottiene un valore della locazione compreso tra 1,23 ed 1,82 €/m<sup>2</sup>. (fig. 150; Allegato J)

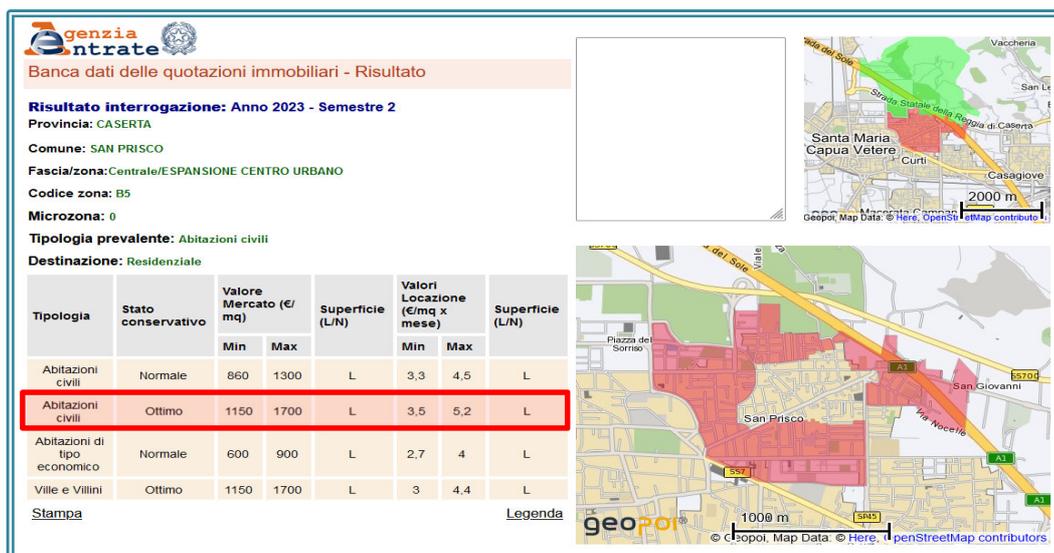


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI

- 2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, con una quotazione per magazzini un valore compreso tra 1,56 e 2,91 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di 2,24 €/m<sup>2</sup>. (fig. 154; Allegato J)

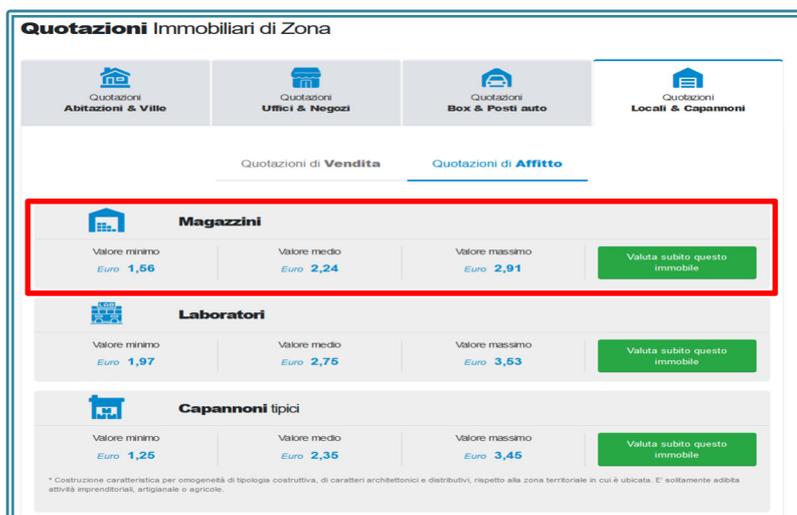


Figura 154 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare



Pertanto, si utilizzerà come valore base per il calcolo, visto lo stato manutentivo dell'immobile e la posizione, il valore medio/alto della forchetta indicata ossia 2,40 €/m<sup>2</sup> al mese. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a 45,91 m<sup>2</sup> x 2,40 €/m<sup>2</sup> al mese = 110,18 €/mese che si arrotonda a **110,00 €/mese (Centodieci/00)**.

#### **Calcolo della superficie commerciale LOTTO 4**

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e similari) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq. Pertanto, per quanto esposto, si ottiene:

- a. Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 200,38 m<sup>2</sup> ossia **231,20 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.
- b. Un'area relativa ai **Vani accessori** con una superficie utile di 13,07 m<sup>2</sup> ossia **9,47 m<sup>2</sup> commerciali** computata al 50%.
- c. **Pertinenze accessorie scoperte comunicanti** (balconi e terrazzo) pari a 53,42 m<sup>2</sup> computati al 30% per un totale di **16,03 m<sup>2</sup> commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **241,25 m<sup>2</sup>**.





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	2	Ingresso	21,46	23,88	1,00	23,88
	2	Sala da pranzo	42,55	48,06	1,00	48,06
	2	Cucina	34,41	40,33	1,00	40,33
	2	Lavanderia1	6,07	7,10	1,00	7,10
	2	Bagno1	6,51	8,87	1,00	8,87
	3	Camera1 (solo sup. residenz.)	12,87	14,91	0,85	12,67
	3	Lavanderia2	5,74	6,77	0,85	5,75
	3	Bagno2 (solo sup. residenz.)	3,60	4,52	0,85	3,84
	3	Disimpegno (solo sup. resid.)	16,50	20,16	0,85	17,14
	3	Camera2	15,40	17,31	0,85	14,71
	3	Bagno3 (solo sup. residenz.)	6,81	7,22	0,85	6,14
3	Camera3 (solo sup. residenz.)	28,46	32,07	0,85	27,26	
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>200,38</b>	<b>231,20</b>		<b>215,76</b>
<b>B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI</b>	3	Camera1 (sup. non residen.)	1,85	2,83	0,50	1,42
	3	Bagno2 (sup. non residen.)	2,85	4,24	0,50	2,12
	3	Disimpegno (sup. non res.)	2,25	3,05	0,50	1,53
	3	Bagno3 (sup. non residen.)	3,18	4,11	0,50	2,06
	3	Camera3 (sup. non residen.)	2,94	4,71	0,50	2,36
<b>TOTALE ACCESSORI COPERTI</b>			<b>13,07</b>	<b>18,94</b>		<b>9,47</b>
<b>C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	2	Terrazzo	19,49	19,49	0,30	5,85
	2	Balcone1	12,22	12,22	0,30	3,67
	2	Balcone2	4,14	4,14	0,30	1,24
	3	Balcone3	4,15	4,15	0,30	1,25
	3	Balcone4	9,10	9,10	0,30	2,73
	3	Balcone5	4,32	4,32	0,30	1,30
<b>TOTALE ACCESSORI SCOPERTE</b>			<b>53,42</b>	<b>53,42</b>		<b>16,03</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B+C</b>		<b>266,87</b>	<b>303,56</b>		<b>241,25</b>

**Calcolo del valore di locazione di mercato LOTTO 4**

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI) - Anno 2023 Semestre 2 - che individua il cespite in zona B5 (Centrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO) nella quale si rileva che per abitazioni civili in stato di conservazione ottimo, i valori della locazione sono compresi tra i 3,50 ed i 5,20 €/m<sup>2</sup>. (fig. 150; Allegato J)

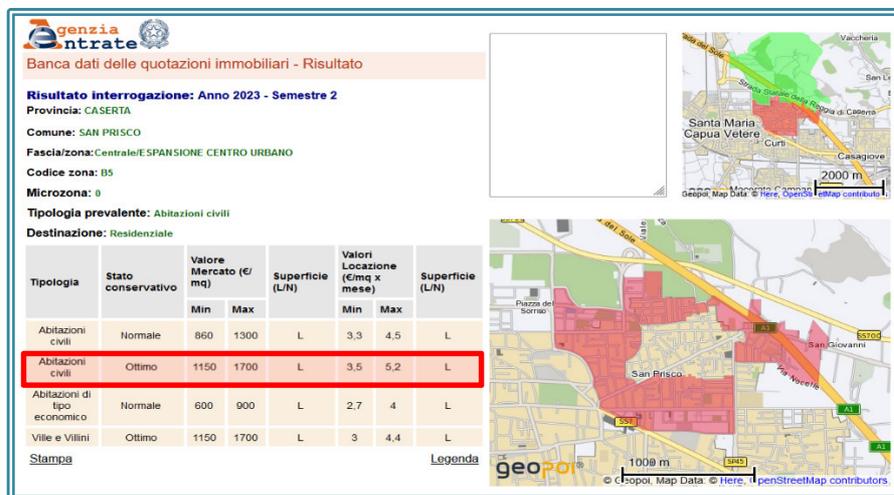


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense

328 339 55 02

tommasogiordano1977@gmail.com  
tommaso.giordano@ingpec.eu

Via Diaz, 8  
Napoli 80133

- 2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, con una quotazione per abitazioni di 1° fascia un valore compreso tra i 3,17 ed i 4,8 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di 4,02 €/m<sup>2</sup>. (fig. 151; Allegato J)

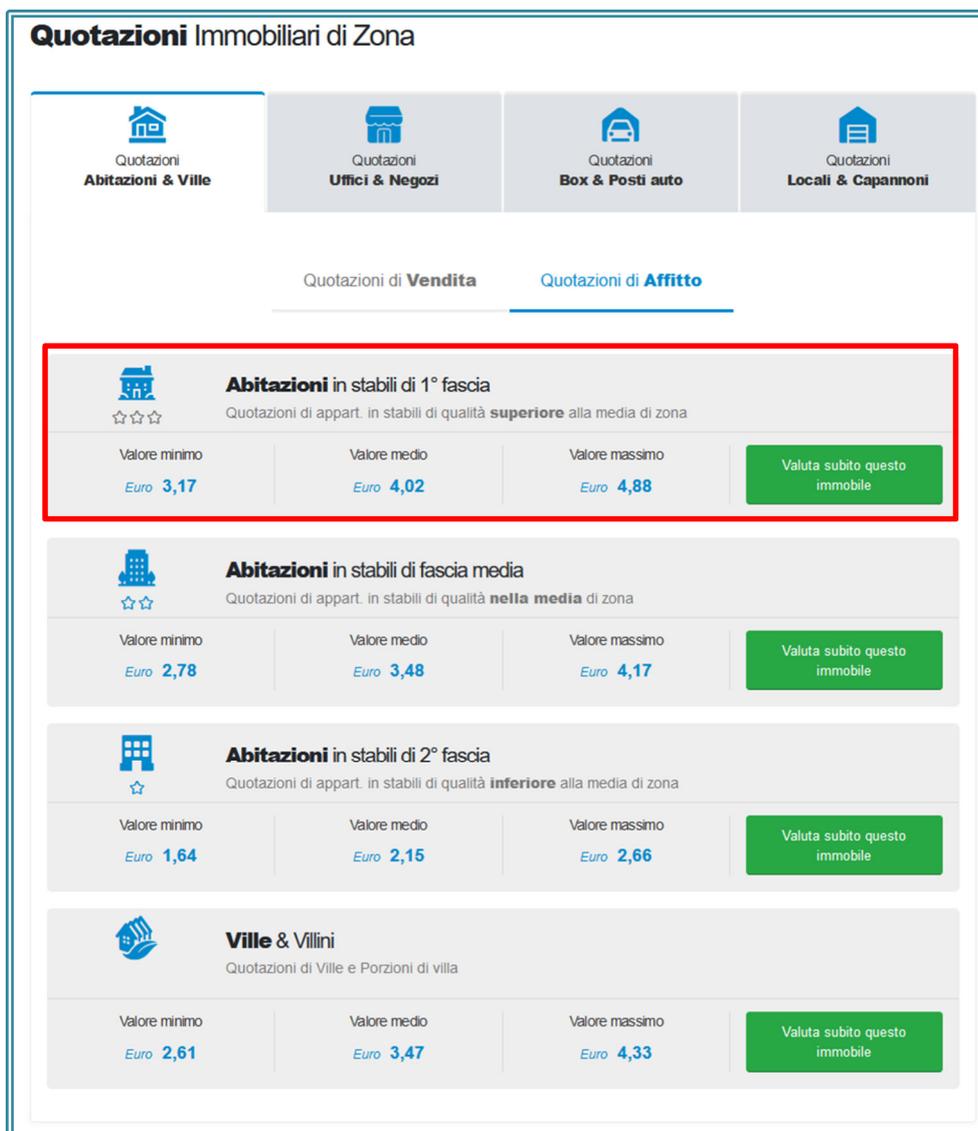


Figura 151 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare

Pertanto, si utilizzerà come valore base per il calcolo, visto lo stato manutentivo dell'immobile e la posizione, il valore alto della forchetta indicata ossia 4,00 €/m<sup>2</sup> al mese. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a 241,25 m<sup>2</sup> x 4,00 €/m<sup>2</sup> al mese = 965,00 €/mese che si arrotonda a **970,00 €/mese (Novecentosettanta/00)**.



### Calcolo della superficie commerciale LOTTO 5

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- a. Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 45,22 m<sup>2</sup> ossia **50,54 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **50,54 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>S1</b>	Garage	45,22	50,54	1,00	<b>50,54</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>		<b>45,22</b>	<b>50,54</b>		<b>50,54</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>45,22</b>	<b>50,54</b>		<b>50,54</b>



### Calcolo del valore di locazione di mercato LOTTO 5

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (OMI) - Anno 2023 Semestre 2 - che individua il cespite in zona B5 (Centrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO) non si rileva la categoria box, dunque si utilizzerà il coefficiente 0,50 per adeguare i valori destinati alle abitazioni civili, pertanto si ottiene un valore della locazione compreso tra i 1,75 ed i 2,60 €/m<sup>2</sup>. (fig. 150; Allegato J)

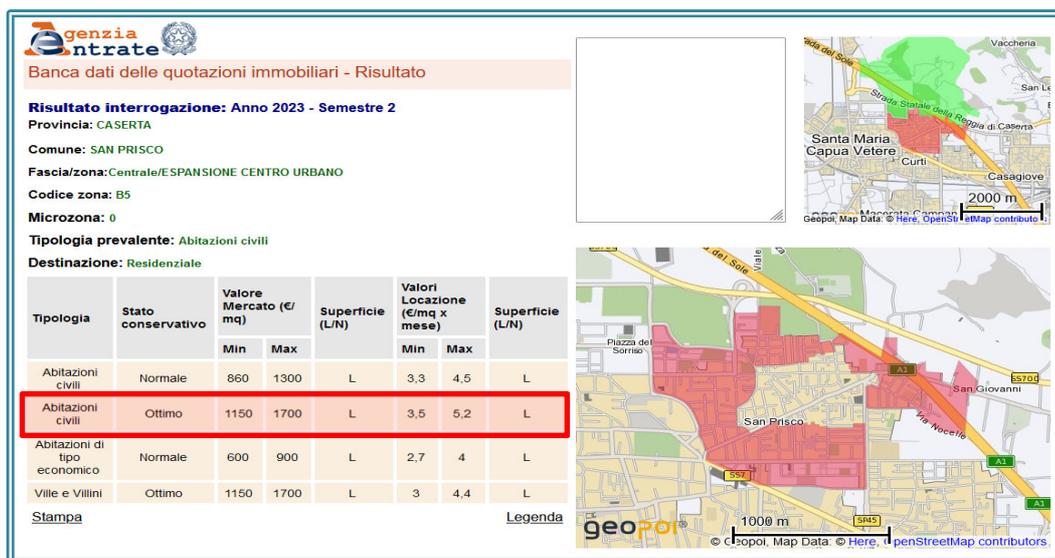


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI

- 2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, con una quotazione per box auto un valore compreso tra i 2,11 ed i 3,41 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di 2,76 €/m<sup>2</sup>. (fig. 153; Allegato J)

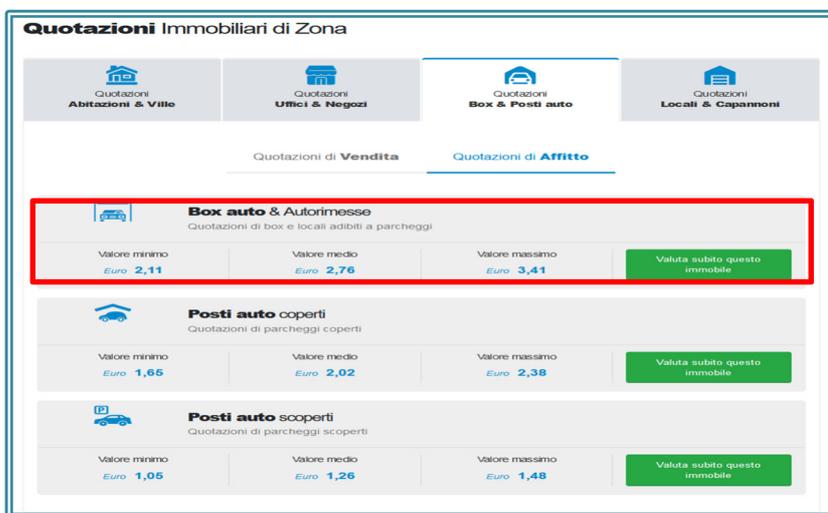


Figura 153 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare



### Calcolo del valore di locazione di mercato LOTTO 6

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI) - Anno 2023 Semestre 2 - che individua il cespite in zona B5 (Centrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO) non si rileva la categoria deposito, dunque si utilizzerà il coefficiente 0,35 per adeguare i valori destinati alle abitazioni civili, pertanto si ottiene un valore della locazione compreso tra 1,23 ed 1,82 €/m<sup>2</sup>. (fig. 150; Allegato J)

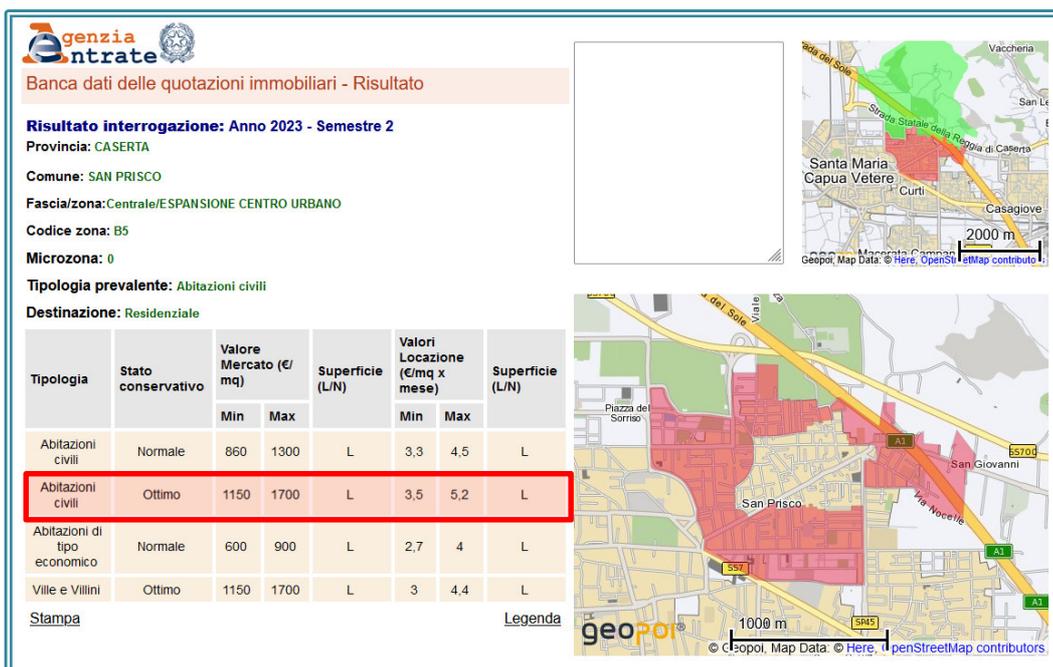


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI

- 2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, con una quotazione per magazzini un valore compreso tra 1,56 e 2,91 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di 2,24 €/m<sup>2</sup>. (fig. 154; Allegato J)

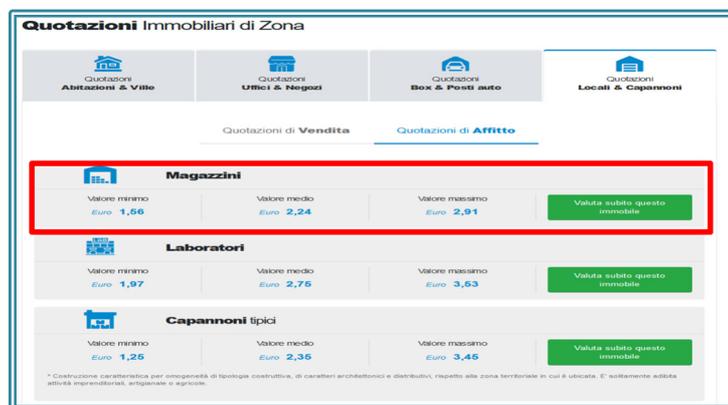


Figura 154 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare



Pertanto, si utilizzerà come valore base per il calcolo, visto lo stato manutentivo dell'immobile e la posizione, il valore medio/alto della forchetta indicata ossia 2,40 €/m<sup>2</sup> al mese. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a 49,92 m<sup>2</sup> x 2,40 €/m<sup>2</sup> al mese = 119,81 €/mese che si arrotonda a **120,00 €/mese (Centoventi/00)**.

### LOTTI 8 e 13

Al momento dell'accesso effettuato nelle date del 25.01.2024 e 14.02.2024 gli immobili risultavano liberi ma in uso ai debitori, e pertanto sono da ritenersi immediatamente disponibili. (*Allegati N*)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a individuare il più probabile valore di locazione per la tipologia di immobili simili a quelli trattati, partendo dal calcolo della superficie commerciale.

### Calcolo della superficie commerciale LOTTO 8

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo*", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.





I vani accessori coperti non comunicanti con i vani principali (cantine, depositi e similari) sono state calcolate al 30%.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- a. Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 88,77 m<sup>2</sup> ossia **124,45 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.
- b. Un'area relativa ai **Vani accessori coperti non comunicanti** (stalla e cantina) pari a 55,88 m<sup>2</sup> computati al 30% per un totale di **25,86 m<sup>2</sup> commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **150,31 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	T	Soggiorno	28,32	38,30	1,00	<b>38,30</b>
	T	Cucina	11,45	16,39	1,00	<b>16,39</b>
	T	Wc	1,26	3,62	1,00	<b>3,62</b>
	T	Ripostiglio	2,29	3,24	1,00	<b>3,24</b>
	1	Camera1	16,05	22,24	1,00	<b>22,24</b>
	1	Camera2	20,87	28,39	1,00	<b>28,39</b>
	1	Disimpegno	3,13	4,81	1,00	<b>4,81</b>
	1	Bagno1	5,40	7,46	1,00	<b>7,46</b>
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>88,77</b>	<b>124,45</b>		<b>124,45</b>
<b>B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI</b>	T	Stalla	21,72	30,74	0,30	<b>9,22</b>
	T	Vano accesso cantina	6,80	11,32	0,30	<b>3,40</b>
	S1	Cantina	12,05	20,08	0,30	<b>6,02</b>
	S1	Scala accesso	15,31	24,05	0,30	<b>7,22</b>
<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>55,88</b>	<b>86,19</b>		<b>25,86</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B</b>		<b>144,65</b>	<b>210,64</b>		<b>150,31</b>

### Calcolo del valore di locazione di mercato LOTTO 8

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) - Anno 2023 Semestre 2 - che individua il cespite in zona B4 (Centrale/Centro Storico) nella quale si rileva che per abitazioni civili, i valori della locazione sono compresi tra i 2,80 ed i 3,90 €/m<sup>2</sup>. (fig. 155; Allegato J)



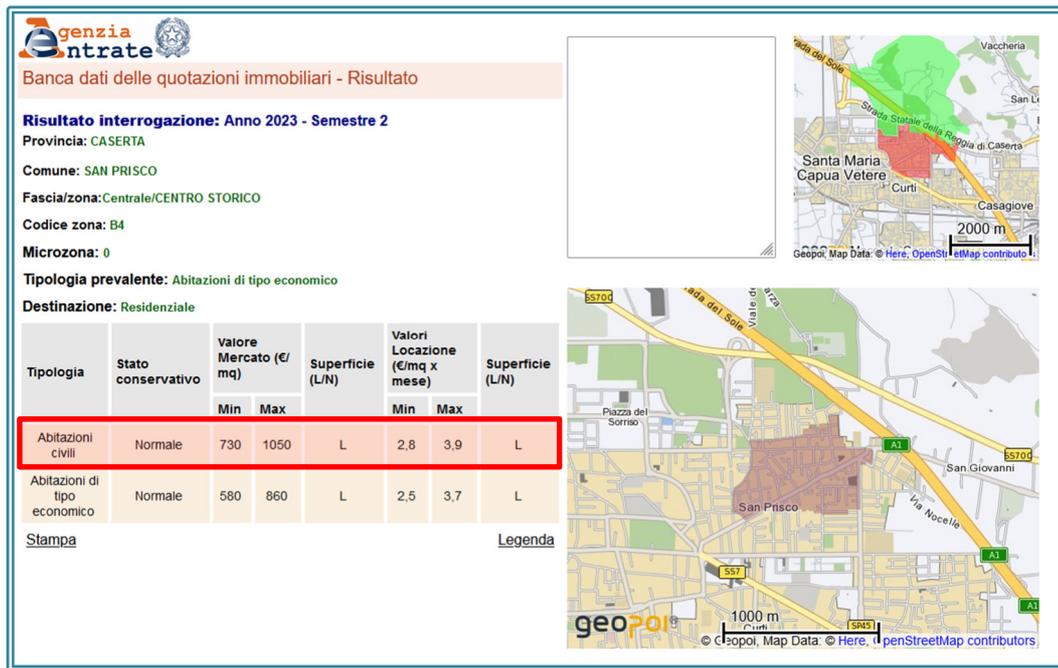


Figura 155 Estratto da cartografia GEOPOI

- 2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Centro Storico, con una quotazione per abitazioni di fascia media un valore compreso tra i 2,03 ed i 3,15 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di 2,59 €/m<sup>2</sup>. (fig. 156; Allegato J)

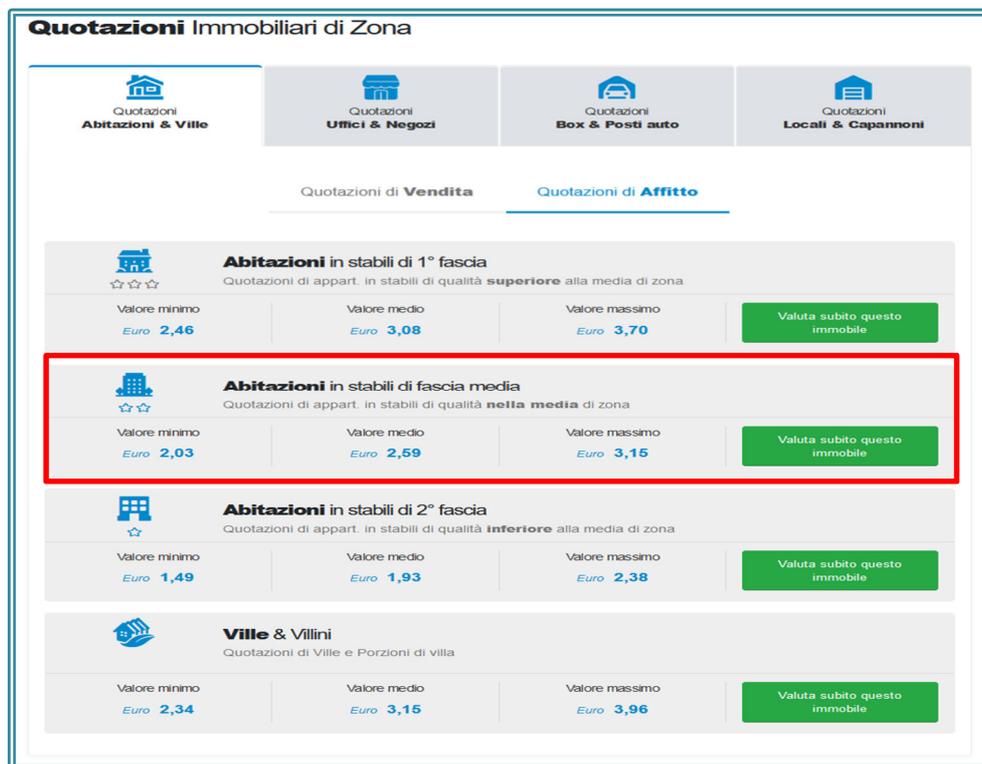


Figura 156 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare



Pertanto, si utilizzerà come valore base per il calcolo, visto lo stato manutentivo dell'immobile e la posizione, il valore medio della forchetta indicata ossia 3,00 €/m<sup>2</sup> al mese. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a 150,31 m<sup>2</sup> x 3,00 €/m<sup>2</sup> al mese = 450,93 €/mese che si arrotonda a **450,00 €/mese (Quattrocentocinquanta/00)**.

### **Calcolo della superficie commerciale LOTTO 13**

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo*", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e simili) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- a.** Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 478,51 m<sup>2</sup> ossia **535,54 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.
- b.** Un'area relativa ai **Vani accessori coperti comunicanti (sottotetto)** con una superficie utile di 197,05 m<sup>2</sup> computati al 35% per un totale di **75,75 m<sup>2</sup> commerciali**.





**c. Pertinenze accessorie scoperte comunicanti** (balconi e terrazzo) pari a 43,45 m<sup>2</sup> computati al 30% per un totale di **13,04 m<sup>2</sup> commerciali**.

**d. Pertinenze accessorie scoperte** (corte esclusiva) pari a 39,42 m<sup>2</sup> ossia 10,19 m<sup>2</sup> commerciali.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **634,51 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>T</b>	Ingresso	19,12	23,61	1,00	<b>23,61</b>
	<b>T</b>	Deposito1	198,45	215,10	1,00	<b>215,10</b>
	<b>T</b>	Wc1	4,94	6,08	1,00	<b>6,08</b>
	<b>T</b>	Wc2	5,85	7,19	1,00	<b>7,19</b>
	<b>T</b>	Spogliatoio	9,34	12,05	1,00	<b>12,05</b>
	<b>1</b>	Vano scala1	25,93	32,40	1,00	<b>32,40</b>
	<b>1</b>	Disimpegno	11,73	12,97	1,00	<b>12,97</b>
	<b>1</b>	Ufficio1	25,48	28,49	1,00	<b>28,49</b>
	<b>1</b>	Deposito2	159,17	174,49	1,00	<b>174,49</b>
	<b>2</b>	Vano scala2	18,50	23,16	1,00	<b>23,16</b>
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>478,51</b>	<b>535,54</b>		<b>535,54</b>
<b>B) VANI ACCESSORI COPERTI COMUNICANTI</b>	<b>3</b>	Sottotetto	197,05	216,42	0,35	<b>75,75</b>
	<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>197,05</b>	<b>216,42</b>	
<b>C) PERTINENZE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	<b>T</b>	Balcone	15,09	15,09	0,30	<b>4,53</b>
	<b>1</b>	Terrazzo1	14,07	14,07	0,30	<b>4,22</b>
	<b>2</b>	Terrazzo2	14,29	14,29	0,30	<b>4,29</b>
	<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>43,45</b>	<b>43,45</b>	
<b>D) PERTINENZE SCOPERTE</b>	<b>T</b>	Corte esclusiva	25,00	25,00	0,35	<b>8,75</b>
		quota ecc.	14,42	14,42	0,10	<b>1,44</b>
	<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>39,42</b>	<b>39,42</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>A+B+C+D</b>		<b>758,43</b>	<b>834,83</b>		<b>634,51</b>

### Calcolo del valore di locazione di mercato LOTTO 13

Non si è proceduto al calcolo del valore di locazione del cespite in oggetto per lo stato di abbandono in cui versa, che non consente un utilizzo nell'immediato del bene che necessità di importanti interventi di manutenzione straordinaria, in particolar modo riguardanti il manto di copertura.





## Quesito 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; 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) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. 4) 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); 5) 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).

### LOTTO 1

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

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di condominio;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.





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

- 1) TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE.
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: un ampliamento per la realizzazione del balcone, una variazione della divisione interna, una variazione dei prospetti, la realizzazione di una tettoia e la diversa collocazione dell'accesso da Via Universo, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato in **€ 3.200,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: un ampliamento per la realizzazione del balcone, una variazione della divisione interna, una variazione dei prospetti e la realizzazione di una tettoia, il cui costo per la pratica è stimato in **€ 700,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);

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





n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
3	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 3.200,00
4	Oneri per la regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 700,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.440,00</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la redazione dell'APE (punti n. 2, 3, 4 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

## LOTTO 2

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

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di condominio;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- 1) TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE.





- 2) Difformità urbanistico-edilizie: un ampliamento della superficie che ha interessato anche la diversa collocazione dell'accesso da Via Universo, il cui costo per la pratica edilizia è stimato in **€ 1.000,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: il frazionamento di una parte di superficie che risulta fusa con la restante parte del piano interrato, il cui costo per la pratica è stimato in **€ 700,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.).

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

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.000,00
3	Oneri per la regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 700,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.040,00</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 2 e 3 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.





### LOTTO 3

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

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di condominio;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- 1) TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE.
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: un ampliamento della superficie, il cui costo per la pratica edilizia è stimato in **€ 1.000,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: la superficie del lotto è stata fusa con la restante parte del piano interrato, il cui costo per ripristinare le opportune opere murarie per consentire la formazione dei lotti 3,5,6 è stimato in **€ 1.500,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (ripristino delle opere).





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

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.000,00
3	Oneri per la regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.840,00</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 2 e 3 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

## LOTTO 4

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

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di condominio;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- 1) TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE.





- 2) Difformità urbanistico-edilizie: un cambio di destinazione d'uso del sottotetto, una variazione della divisione interna e una variazione dei prospetti, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato in **€ 5.300,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: una variazione della divisione interna e una variazione dei prospetti, il cui costo per la pratica è stimato in **€ 700,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.).

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

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
3	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 5.300,00
4	Oneri per la regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 700,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.540,00</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la redazione dell'APE (punti n. 2, 3, 4 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.





## LOTTO 5

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

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di condominio;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- 1) TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE.
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: un ampliamento della superficie che ha interessato anche la diversa collocazione dell'accesso da Via Universo, il cui costo per la pratica edilizia è stimato in **€ 1.000,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: la superficie del lotto è stata fusa con la restante parte del piano interrato, il cui costo per ripristinare le opportune opere murarie per consentire la formazione dei lotti 3,5,6 è stimato in **€ 1.500,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (ripristino delle opere).





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

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.000,00
3	Oneri per la regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.840,00</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 2 e 3 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

## LOTTO 6

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

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di condominio;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- 1) TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE.





- 2) Difformità urbanistico-edilizie: un ampliamento della superficie, il cui costo per la pratica edilizia è stimato in **€ 1.000,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: la superficie del lotto è stata fusa con la restante parte del piano interrato, il cui costo per ripristinare le opportune opere murarie per consentire la formazione dei lotti 3,5,6 è stimato in **€ 1.500,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (ripristino delle opere).

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

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.000,00
3	Oneri per la regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.840,00</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 2 e 3 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.





## LOTTO 8

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

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di condominio;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- 1) TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE.
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: una variazione della divisione interna, una variazione dei prospetti e la realizzazione di un soppalco, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato in **€ 1.800,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: una variazione della divisione interna e una variazione dei prospetti, il cui costo per la pratica è stimato in **€ 700,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.).





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

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
3	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.800,00
4	Oneri per la regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 700,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.040,00</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la redazione dell'APE (punti n. 2, 3, 4 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

### LOTTO 13

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

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di condominio;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- 1) TRASCRIZIONE del 07.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21054 Registro Generale 26802 emesso da TRIBUNALE DI CAPUA VETERE.





2) Difformità urbanistico-edilizie: una variazione del prospetto ovest e la realizzazione della tettoia, il cui costo per il ripristino delle opere è stimato in **€ 1.000,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

4) Difformità catastali: la superficie del sottotetto non accatastata il cui costo per la pratica è stimato in **€ 700,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.).

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

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.000,00
3	Oneri per la regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 700,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.040,00</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 2 e 3 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.





## Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

### TUTTI I LOTTI

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sui cespiti pignorati, ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 157; Allegato K).

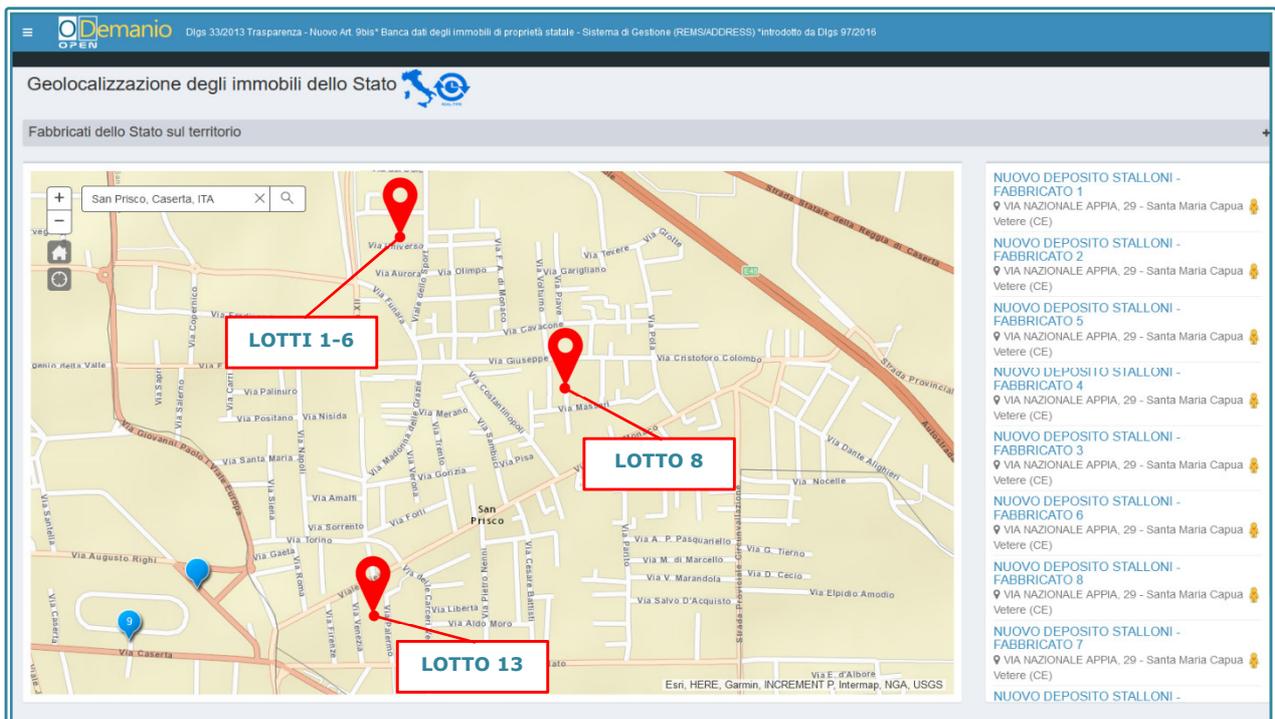


Figura 157 Cartografia piattaforma web Open Demanio





## Quesito 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.

### TUTTI I LOTTI

L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare se i beni sono gravati da altri diritti, procedendo all'invio della richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania – prot. n. 2024.0147715 del 21.03.2024. Dalla certificazione – prot. n. 2024.0152473 del 25.03.2024 – rilasciata dalla **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima**, risulta che non vi sono terreni nel comune di San Prisco gravati da usi civici.

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza.

In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti.





Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo.

I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui.

Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dalle ispezioni catastali eseguite, i cespiti oggetto della procedura non sono gravati né da censi né da livelli.

(Allegato L).

## **Quesito 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.*

### **TUTTI I LOTTI**

Dalle indagini esperite sui luoghi di causa nel corso degli accessi, si è potuto accertare che tutti i cespiti non sono unità immobiliari soggetti ad amministrazione condominiale.





## Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici". 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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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.

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.





Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo **justum pretium** e la diversificata casistica pratica. Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'**European Council Directive** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'**International Valuation Standard** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed





il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *“il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l’immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo”.*

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l’ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l’immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all’applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori





abituale del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *"agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e*





*precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*

### Metodologia di stima TUTTI I LOTTI

Per "più probabile valore di mercato" si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;
- il secondo indiretto od analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Nel caso in esame, è stato adottato questo procedimento, ovvero il **procedimento sintetico-comparativo**, in quanto vi è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- si conoscono i prezzi di mercato di immobili paragonabili a quello da stimare;
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti;
- l'immobile da stimare ed altri assunti per il confronto sono situati nella stessa zona.





La metodologia diretta con **procedimento sintetico-comparativo**, attuabile quando si hanno a disposizione adeguati dati di confronto, garantisce una rispondenza quanto più fedele alla realtà proprio perché realizzata attraverso la comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

Pertanto, si procederà a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;
3. decurtare i **costi relativi alla sanatoria, al ripristino delle opere e alla pratica catastale** dell'immobile;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.

## LOTTO 1

### 1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.





Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.

1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (marginie trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 – idealista.it</b> Prezzo: 550.000 €   Superficie: 250 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 2.200 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Viale dello Sport, San Prisco (CE) Agenzia: XXX- Santa Maria Capua Vetere		0,90	1.980,00	0,90	1.782,00
<b>ANNUNCIO N.2 – idealista.it</b> Prezzo: 179.000 €   Superficie: 160 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.119 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Nocelle, San Prisco (CE) Agenzia: XXX - Caserta		1,45	1.622,55	0,90	1.460,30
<b>ANNUNCIO N.3 – idealista.it</b> Prezzo: 195.000 €   Superficie: 98 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.990 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Piazza Padre Pio, San Prisco (CE) Agenzia: XXX S.Maria C.V.2		0,97	1.930,30	0,90	1.737,27
<b>ANNUNCIO N.4 – immobiliare.it</b> Prezzo: 125.000 €   Superficie: 110 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.136 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via del Sole, San Prisco (CE) Agenzia: XXXX - S.Maria C.V.		1,45	1.647,20	0,90	1.482,48
<b>PREZZO MEDIO</b>					<b>1.615,51</b>





Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. *il coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **1.615,51 €/m<sup>2</sup>**.

Secondo quanto ottenuto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.275,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 895,00 €/m<sup>2</sup> e 1.755,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. (*Allegato J*)



- 2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che individua il cespite in zona B5, si rileva che per abitazioni civili in stato di conservativo ottimo, i valori sono compresi tra i 1.150,00 €/m<sup>2</sup> ed i 1.700,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio-alto pari a **1.600,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 150, Allegato J)

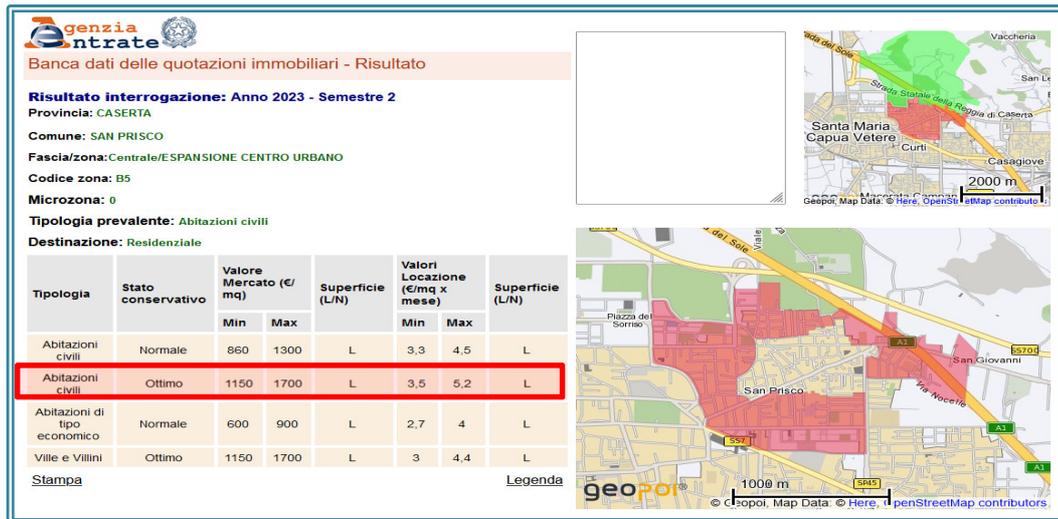


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI

- 3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, si rileva una quotazione per abitazioni di 1° fascia un valore compreso tra i 1.060,00 €/m<sup>2</sup> ed i 1.600,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio/alto di **1.450,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 158; Allegato J)

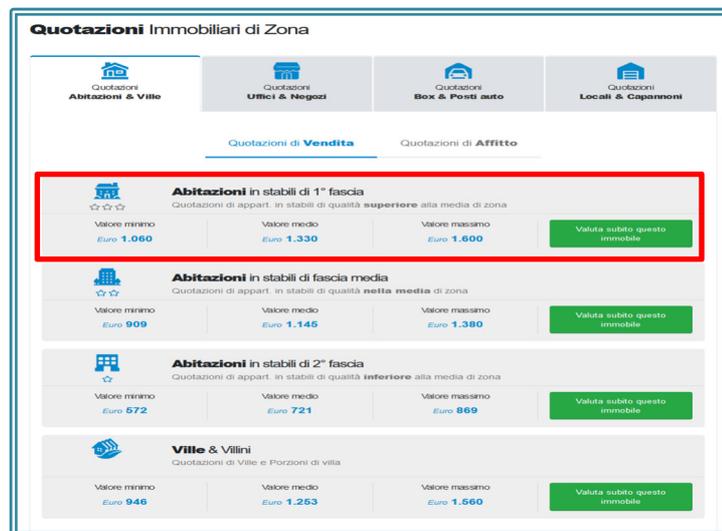


Figura 158 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare



Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **1.555,17 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:  
 $1.555,17 \text{ €/m}^2 \times 308,87 \text{ m}^2 = \text{€ } 480.345,36$ .

## 2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>1</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- 

<sup>1</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
<b>MACROCARATTERISTICA LOCALIZZAZIONE</b>	25%	120.086,34	ubicazione in relazione ai servizi	120.086,34	0,95	114.082,02
			vicinanza agli assi principali	114.082,02	1,10	125.490,23
			disponibilità di parcheggio	125.490,23	0,95	119.215,71
			disponibilità es. commerciali	119.215,71	0,95	113.254,93
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>		<b>113.254,93</b>	
<b>MACROCARATTERISTICA POSIZIONE</b>	20%	96.069,07	esposizione prevalente	96.069,07	0,95	91.265,62
			luminosità	91.265,62	0,98	89.440,31
			altezza dal piano stradale	89.440,31	0,98	87.651,50
			panoramicità	87.651,50	0,95	83.268,92
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>		<b>83.268,92</b>	
<b>MACROCARATTERISTICA TIPOLOGICHE</b>	30%	144.103,61	vetustà fabbricato	144.103,61	1,05	151.308,79
			stato d'uso e manutenzione	151.308,79	1,00	151.308,79
			finiture civili	151.308,79	1,05	158.874,23
			dimensione e forma aperture	158.874,23	1,00	158.874,23
			stato manutentivo impianti	158.874,23	1,00	158.874,23
			distribuzione spazi	158.874,23	1,00	158.874,23
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>		<b>158.874,23</b>	
<b>MACROCARATTERISTICA PRODUTTIVE</b>	25%	120.086,34	appetibilità ai fini locativi	120.086,34	1,05	126.090,66
			stato di possesso immobile	126.090,66	0,98	123.568,84
			assenza di vizi del bene	123.568,84	0,95	117.390,40
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>		<b>117.390,40</b>	
	100%	480.345,36	----->			<b>472.788,48</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a

**€ 472.788,48.**





### 3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica e il ripristino delle opere in **€ 3.200,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 700,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 468.888,48** per il Cespite al netto dei costi della pratica di sanatoria, del ripristino delle opere e della pratica catastale.

### 4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.

Si ottiene quindi un valore di **€ 468.688,48** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

### 5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 445.254,06 che si arrotonda in **€ 445.000,00 (Quattrocentoquarantacinquemila/00).**





## LOTTO 2

### 1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;**

- 1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, non sono risultati annunci della specifica categoria nel comune di San Prisco, pertanto si è estesa la ricerca al comune limitrofo. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:**





Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 – idealista.it</b> Prezzo: 30.000 €   Superficie: 34 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 882 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Alcide de Gasperi, S.Maria C.V. (CE) Agenzia: XXXXX - S.Maria C.V.		1,00	882,00	0,90	793,80
<b>ANNUNCIO N.2 – idealista.it</b> Prezzo: 23.000 €   Superficie: 20 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.150 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Pezzella, S.Maria C.V. (CE) Agenzia: XXXXX - Caserta		0,97	1.115,50	0,90	1.003,95
<b>ANNUNCIO N.3 – immobiliare.it</b> Prezzo: 16.000 €   Superficie: 18 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 889 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Gioacchino Rossini, Curti (CE) Agenzia: XXXXXX - S.MariaC.V.		1,10	977,90	0,90	880,11
<b>ANNUNCIO N.4 – immobiliare.it</b> Prezzo: 25.000 €   Superficie: 20 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.250 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Piazza Giuseppe Mazzini, S.Maria C.V. Agenzia: XXXXX - Caserta		0,95	1.187,50	0,90	1.068,75
				PREZZO MEDIO	<b>936,65</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- la *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);





b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **936,65 €/m<sup>2</sup>**; Secondo quanto ottenuto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.075,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 665,00 €/m<sup>2</sup> e 1.800,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. (Allegato J)

2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che individua il cespite in zona B5, non si rileva la categoria box, dunque si utilizzerà il coefficiente 0,50 per adeguare i valori destinati alle abitazioni civili, ottenendo un valore compreso tra 575,00 €/m<sup>2</sup> ed 850,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio-alto pari a **800,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 150, Allegato J)

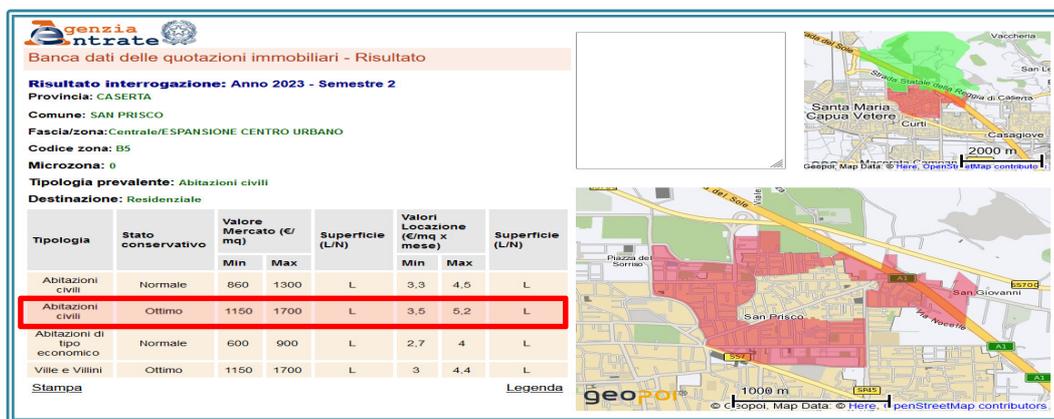


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI





3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, si rileva una quotazione per box auto un valore compreso tra 481,00 €/m<sup>2</sup> ed 802,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio/alto di **750,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 159; Allegato J)

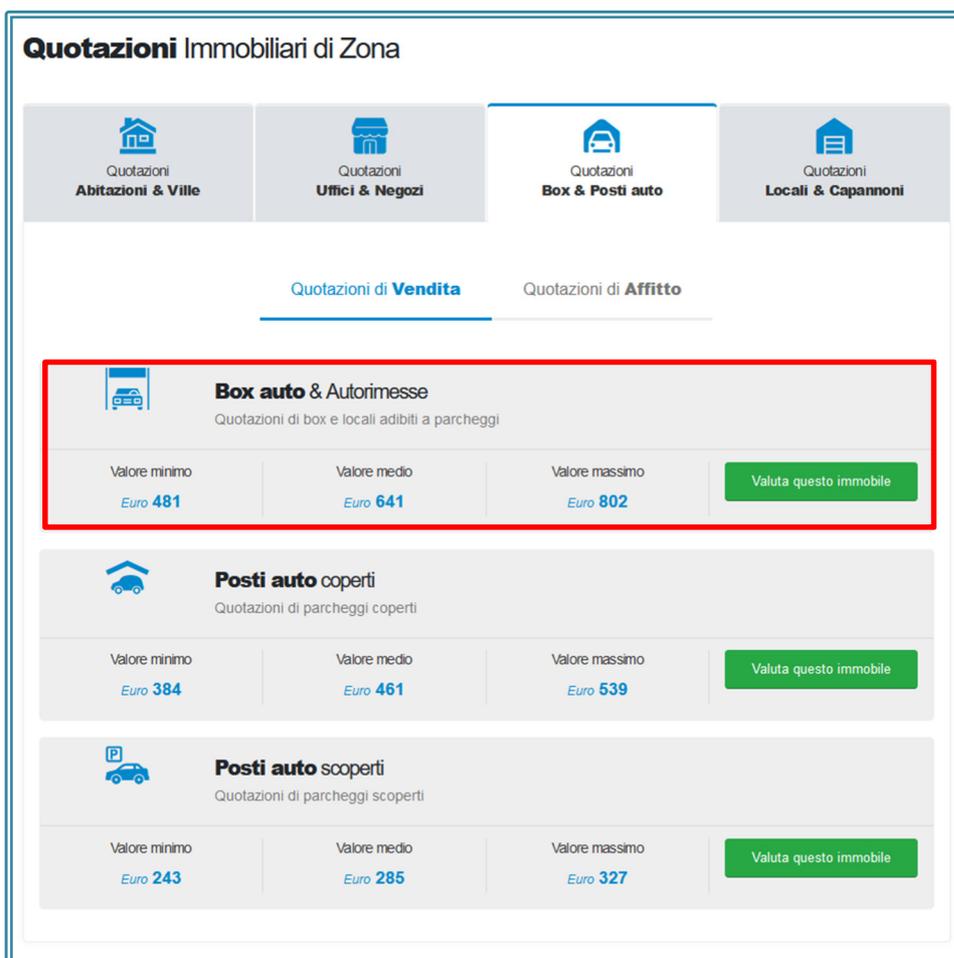


Figura 159 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **828,88 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$828,88 \text{ €/m}^2 \times 82,69 \text{ m}^2 = \text{€ } 68.540,09.$$





## 2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>2</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

<sup>2</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	30%	20.562,03	ubicazione in relazione ai servizi	20.562,03	0,95	19.533,93
			vicinanza agli assi principali	19.533,93	1,00	19.533,93
			disponibilità di parcheggio	19.533,93	0,97	18.947,91
			disponibilità es. commerciali	18.947,91	0,95	18.000,51
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>POSIZIONE</b>	25%	17.135,02	esposizione prevalente	17.135,02	0,98	16.792,32
			luminosità	16.792,32	0,98	16.456,48
			altezza dal piano stradale	16.456,48	0,98	16.127,35
			panoramicità	16.127,35	0,95	15.320,98
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>TIPOLOGICHE</b>	20%	13.708,02	vetustà fabbricato	13.708,02	0,95	13.022,62
			stato d'uso e manutenzione	13.022,62	0,95	12.371,49
			finiture civili	12.371,49	0,95	11.752,91
			dimensione e forma aperture	11.752,91	1,00	11.752,91
			stato manutentivo impianti	11.752,91	0,95	11.165,27
			distribuzione spazi	11.165,27	0,95	10.607,00
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	17.135,02	appetibilità ai fini locativi	17.135,02	0,97	16.620,97
			stato di possesso immobile	16.620,97	0,98	16.288,55
			assenza di vizi del bene	16.288,55	0,95	15.474,12
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
	100%	68.540,09	----->			<b>59.402,62</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 59.402,62.**

### 3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica in **€ 1.000,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per frazionamento e fusione; si stima il costo per tali operazioni in **€ 700,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 57.702,62** per il Cespite al netto dei costi della pratica di sanatoria e della pratica catastale.





#### 4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti, si ha che:

- non vi sono costi da decurtare.

Si ottiene quindi un valore invariato di **€ 57.702,62** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

#### 5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 54.817,49 che si arrotonda in **€ 55.000,00 (Cinquantacinquemila/00)**.





## LOTTO 3

### 1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;

- 1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

Annuncio	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 – idealista.it</b>  Prezzo: 90.000 €   Superficie: 180 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 500 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Agostino Stellato, San Prisco (CE) Agenzia: XXXXXX - S.Maria C.V.	1,20	600,00	0,90	540,00
<b>PREZZO MEDIO</b>				<b>540,00</b>





Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. *il coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **540,00 €/m<sup>2</sup>**.

Secondo quanto ottenuto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 575,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 355,00 €/m<sup>2</sup> e 800,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. (*Allegato J*)



- 2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che individua il cespite in zona B5, non si rileva la categoria deposito, dunque si utilizzerà il coefficiente 0,35 per adeguare i valori destinati alle abitazioni civili, ottenendo un valore compreso tra 403,00 €/m<sup>2</sup> ed 595,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio pari a **500,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 150, Allegato J)

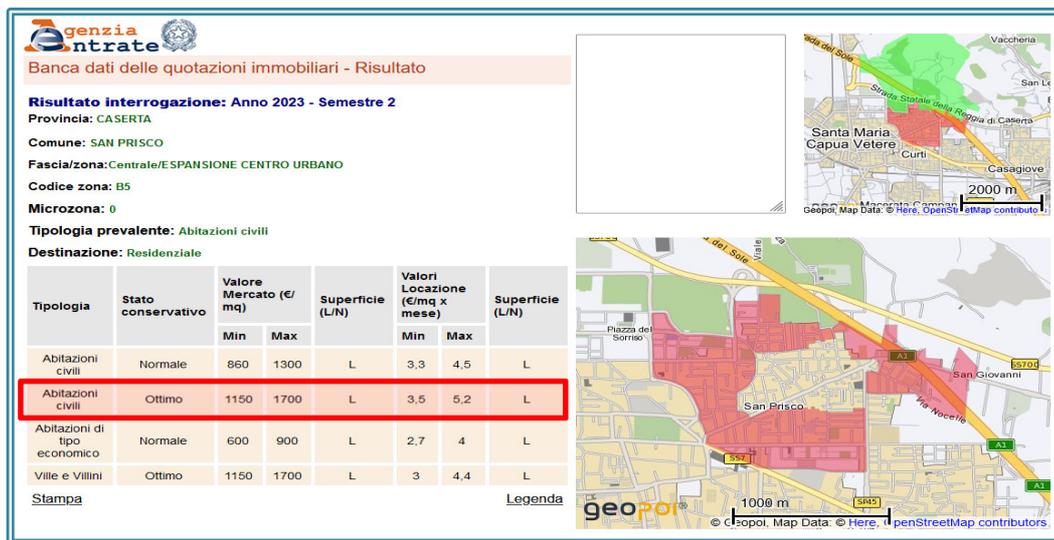


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI

- 3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, si rileva una quotazione per magazzini un valore compreso tra 343,00 €/m<sup>2</sup> e 624,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio/alto di **570,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 160; Allegato J)

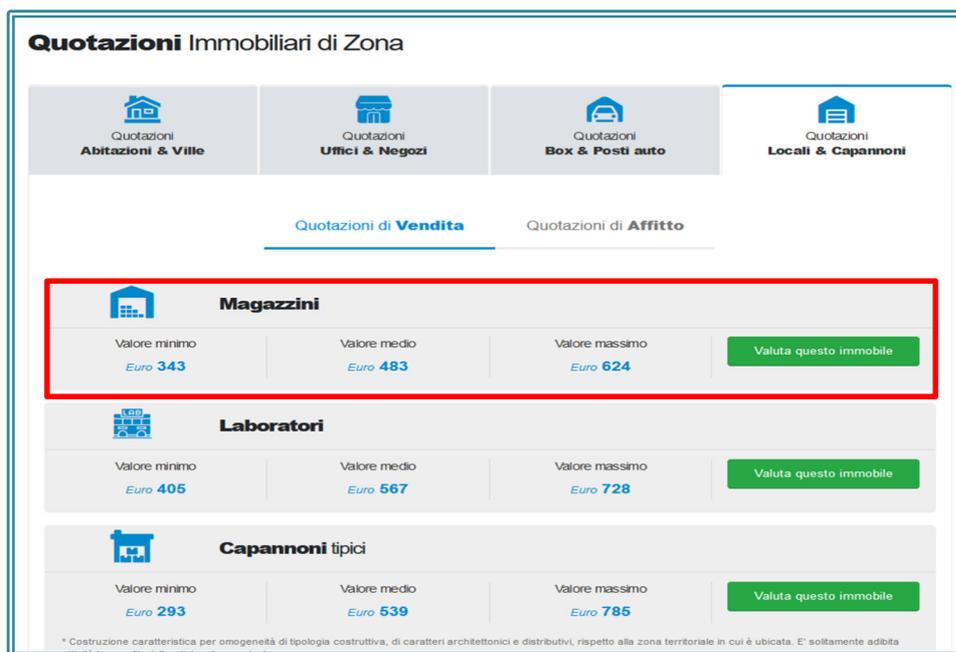


Figura 160 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare



Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **536,67 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$536,67 \text{ €/m}^2 \times 45,91 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{24.638,52.}$$

## 2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>3</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

<sup>3</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

**MACROCARATTERISTICA**

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	30%	7.391,56	ubicazione in relazione ai servizi	7.391,56	0,95	7.021,98
			vicinanza agli assi principali	7.021,98	1,00	7.021,98
			disponibilità di parcheggio	7.021,98	0,97	6.811,32
			disponibilità es. commerciali	6.811,32	0,95	6.470,75
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>6.470,75</b>		
<b>POSIZIONE</b>	25%	6.159,63	esposizione prevalente	6.159,63	0,98	6.036,44
			luminosità	6.036,44	0,98	5.915,71
			altezza dal piano stradale	5.915,71	0,98	5.797,39
			panoramicità	5.797,39	0,95	5.507,52
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>5.507,52</b>		
<b>TIPOLOGICHE</b>	20%	4.927,70	vetustà fabbricato	4.927,70	1,00	4.927,70
			stato d'uso e manutenzione	4.927,70	0,95	4.681,32
			finiture civili	4.681,32	0,95	4.447,25
			dimensione e forma aperture	4.447,25	1,00	4.447,25
			stato manutentivo impianti	4.447,25	0,95	4.224,89
			distribuzione spazi	4.224,89	0,95	4.013,65
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>4.013,65</b>		
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	6.159,63	appetibilità ai fini locativi	6.159,63	1,05	6.467,61
			stato di possesso immobile	6.467,61	0,98	6.338,26
			assenza di vizi del bene	6.338,26	0,95	6.021,35
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>6.021,35</b>		
	100%	24.638,52	----->			<b>22.013,27</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 22.013,27.**





### 3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica e la realizzazione delle opere divisorie in **€ 2.500,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 19.513,27** per il Cespite al netto dei costi della pratica di sanatoria e delle opere da realizzare.

### 4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti, si ha che:

- non vi sono costi da decurtare.

Si ottiene quindi un valore invariato di **€ 19.513,27** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

### 5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 18.537,61 che si arrotonda in **€ 19.000,00 (Diciannovemila/00)**.





## LOTTO 4

### 1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;**

- 1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio.**

Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA  
IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023  
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 – idealista.it</b> Prezzo: 550.000 €   Superficie: 250 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 2.200 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Viale dello Sport, San Prisco (CE) Agenzia: XXX- Santa Maria Capua Vetere		0,90	1.980,00	0,90	1.782,00
<b>ANNUNCIO N.2 – idealista.it</b> Prezzo: 179.000 €   Superficie: 160 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.119 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Nocelle, San Prisco (CE) Agenzia: XXXX - Caserta		1,45	1.622,55	0,90	1.460,30
<b>ANNUNCIO N.3 – idealista.it</b> Prezzo: 195.000 €   Superficie: 98 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.990 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Piazza Padre Pio, San Prisco (CE) Agenzia: XXXX S.Maria C.V.2		0,97	1.930,30	0,90	1.737,27
<b>ANNUNCIO N.4 – immobiliare.it</b> Prezzo: 125.000 €   Superficie: 110 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.136 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via del Sole, San Prisco (CE) Agenzia: XXXX - S.Maria C.V.		1,45	1.647,20	0,90	1.482,48
<b>PREZZO MEDIO</b>					<b>1.615,51</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. *il coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense



328 339 55 02 | tommasogiordano1977@gmail.com | Via Diaz, 8  
tommaso.giordano@ingpec.eu | Napoli 80133



b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **1.615,51 €/m<sup>2</sup>**; Secondo quanto ottenuto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.275,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 895,00 €/m<sup>2</sup> e 1.755,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. (Allegato J)

2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che individua il cespite in zona B5, si rileva che per abitazioni civili in stato di conservativo ottimo, i valori sono compresi tra i 1.150,00 €/m<sup>2</sup> ed i 1.700,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio-alto pari a **1.600,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 150, Allegato J)

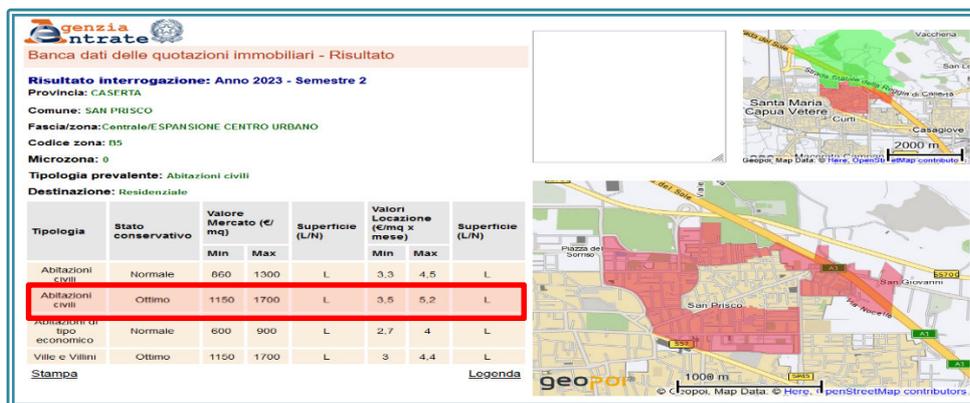


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI





3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, si rileva una quotazione per abitazioni di 1° fascia un valore compreso tra i 1.060,00 €/m<sup>2</sup> ed i 1.600,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio/alto di **1.450,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 158; Allegato J)

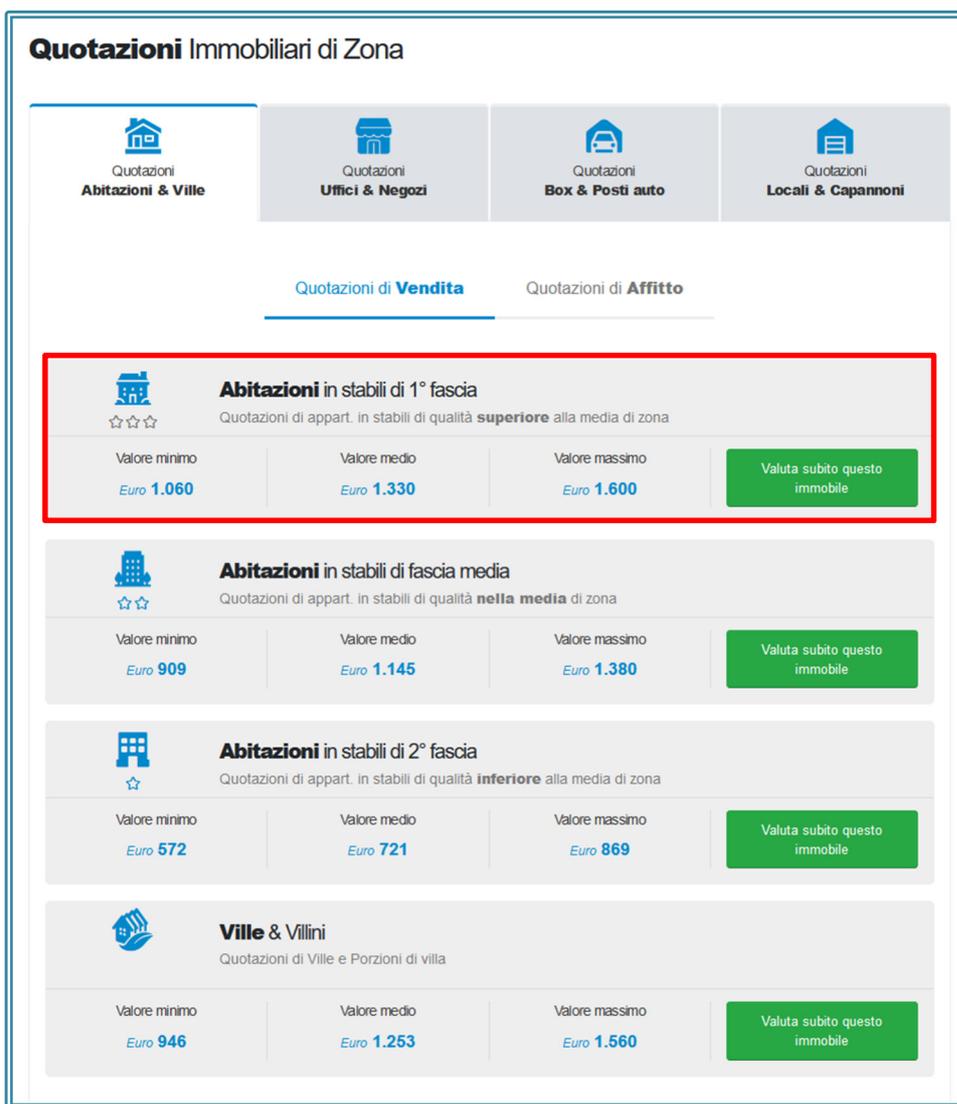


Figura 158 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **1.555,17 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:  
 $1.555,17 \text{ €/m}^2 \times 241,25 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 375.184,76}$ .





## 2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>4</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

<sup>4</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	25%	93.796,19	ubicazione in relazione ai servizi	93.796,19	0,95	89.106,38
			vicinanza agli assi principali	89.106,38	1,10	98.017,02
			disponibilità di parcheggio	98.017,02	0,95	93.116,17
			disponibilità es. commerciali	93.116,17	0,95	88.460,36
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>88.460,36</b>		
<b>POSIZIONE</b>	20%	75.036,95	esposizione prevalente	75.036,95	0,95	71.285,10
			luminosità	71.285,10	1,00	71.285,10
			altezza dal piano stradale	71.285,10	1,00	71.285,10
			panoramicità	71.285,10	1,00	71.285,10
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>71.285,10</b>		
<b>TIPOLOGICHE</b>	30%	112.555,43	vetustà fabbricato	112.555,43	1,05	118.183,20
			stato d'uso e manutenzione	118.183,20	0,98	115.819,54
			finiture civili	115.819,54	1,05	121.610,51
			dimensione e forma aperture	121.610,51	1,00	121.610,51
			stato manutentivo impianti	121.610,51	1,00	121.610,51
			distribuzione spazi	121.610,51	1,00	121.610,51
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>121.610,51</b>		
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	93.796,19	appetibilità ai fini locativi	93.796,19	1,05	98.486,00
			stato di possesso immobile	98.486,00	0,98	96.516,28
			assenza di vizi del bene	96.516,28	0,95	91.690,47
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>91.690,47</b>		
	100%	375.184,76	----->			<b>373.046,44</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 373.046,44.**

### 3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica e il ripristino delle opere in **€ 5.300,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 700,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 367.046,44** per il Cespite al netto dei costi della pratica di sanatoria, del ripristino delle opere e della pratica catastale.





#### 4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.

Si ottiene quindi un valore di **€ 366.846,44** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

#### 5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 348.504,12 che si arrotonda in **€ 349.000,00 (Trecentoquarantanovemila/00)**.





## LOTTO 5

### 1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;**

**1)** Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio.

Con riferimento alle indagini di mercato condotte, non sono risultati annunci della specifica categoria nel comune di San Prisco, pertanto si è estesa la ricerca al comune limitrofo.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:





Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (marginie trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 – idealista.it</b> Prezzo: 30.000 €   Superficie: 34 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 882 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Alcide de Gasperi, S.Maria C.V. (CE) AgenziaXXXXX - S.Maria C.V.		1,00	882,00	0,90	793,80
<b>ANNUNCIO N.2 – idealista.it</b> Prezzo: 23.000 €   Superficie: 20 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.150 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Pezzella, S.Maria C.V. (CE) Agenzia: XXXX - Caserta		0,97	1.115,50	0,90	1.003,95
<b>ANNUNCIO N.3 – immobiliare.it</b> Prezzo: 16.000 €   Superficie: 18 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 889 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Gioacchino Rossini, Curti (CE) Agenzia: XXXX - S.MariaC.V.		1,10	977,90	0,90	880,11
<b>ANNUNCIO N.4 – immobiliare.it</b> Prezzo: 25.000 €   Superficie: 20 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.250 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Piazza Giuseppe Mazzini, S.Maria C.V. Agenzia: XXX - Caserta		0,95	1.187,50	0,90	1.068,75
				PREZZO MEDIO	<b>936,65</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- la *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);





b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **936,65 €/m<sup>2</sup>**; Secondo quanto ottenuto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.075,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 665,00 €/m<sup>2</sup> e 1.800,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. (Allegato J)

2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che individua il cespite in zona B5, non si rileva la categoria box, dunque si utilizzerà il coefficiente 0,50 per adeguare i valori destinati alle abitazioni civili, ottenendo un valore compreso tra 575,00 €/m<sup>2</sup> ed 850,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio-alto pari a **800,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 150, Allegato J)

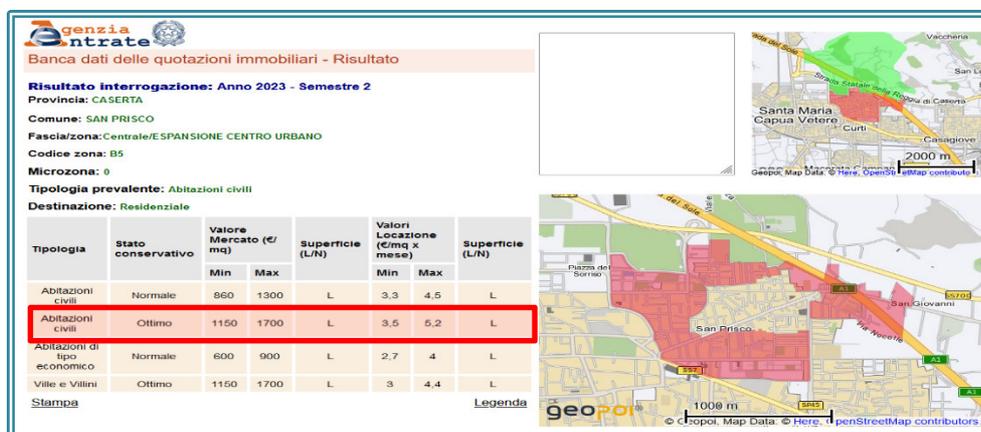


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI





3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, si rileva una quotazione per box auto un valore compreso tra 481,00 €/m<sup>2</sup> ed 802,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio/alto di **750,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 159; Allegato J)

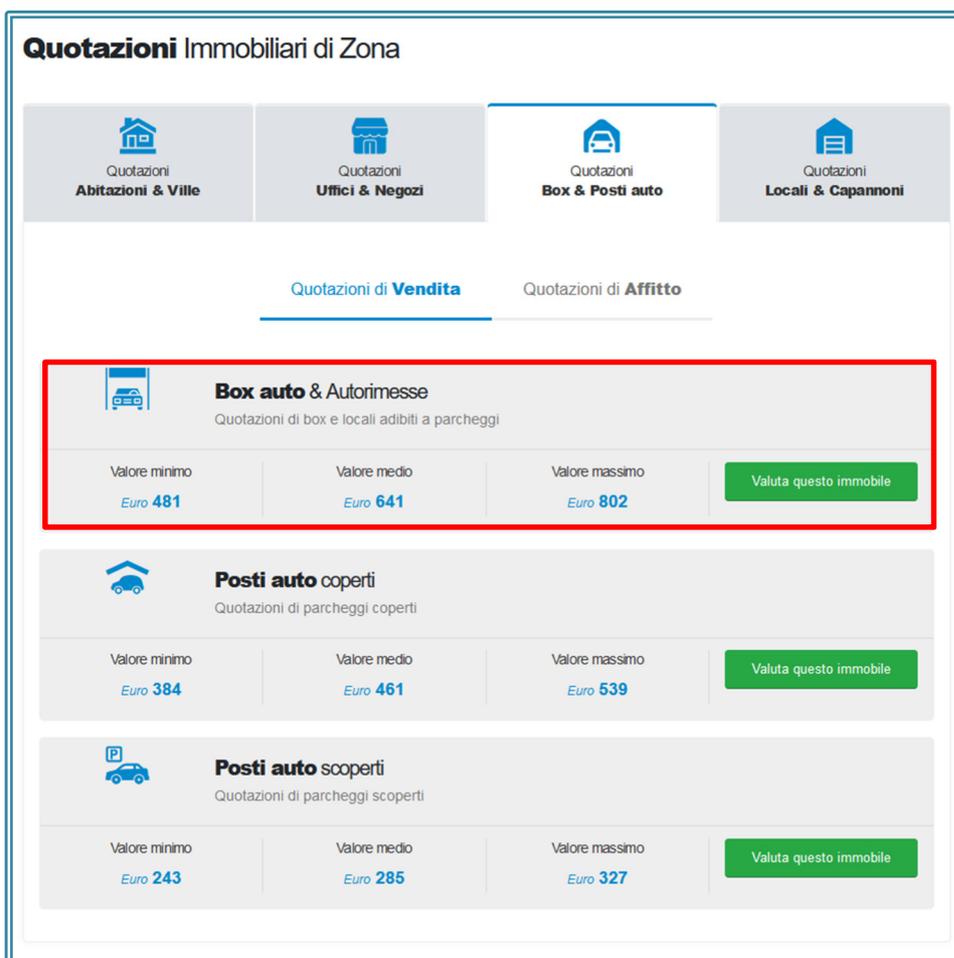


Figura 159 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **828,88 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$828,88 \text{ €/m}^2 \times 50,54 \text{ m}^2 = \text{€ } 41.891,60.$$





## 2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>5</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

<sup>5</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato	
	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	30%	12.567,48	ubicazione in relazione ai servizi	12.567,48	0,95	11.939,11
			vicinanza agli assi principali	11.939,11	1,00	11.939,11	
			disponibilità di parcheggio	11.939,11	0,97	11.580,93	
			disponibilità es. commerciali	11.580,93	0,95	11.001,89	
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>				<b>11.001,89</b>
<b>POSIZIONE</b>	25%	10.472,90	esposizione prevalente	10.472,90	0,98	10.263,44	
			luminosità	10.263,44	0,98	10.058,17	
			altezza dal piano stradale	10.058,17	0,98	9.857,01	
			panoramicità	9.857,01	0,95	9.364,16	
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>				<b>9.364,16</b>
<b>TIPOLOGICHE</b>	20%	8.378,32	vetustà fabbricato	8.378,32	0,95	7.959,40	
			stato d'uso e manutenzione	7.959,40	0,95	7.561,43	
			finiture civili	7.561,43	0,95	7.183,36	
			dimensione e forma aperture	7.183,36	1,00	7.183,36	
			stato manutentivo impianti	7.183,36	0,95	6.824,19	
			distribuzione spazi	6.824,19	0,95	6.482,98	
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>				<b>6.482,98</b>
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	10.472,90	appetibilità ai fini locativi	10.472,90	0,97	10.158,71	
			stato di possesso immobile	10.158,71	0,98	9.955,54	
			assenza di vizi del bene	9.955,54	0,95	9.457,76	
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>				<b>9.457,76</b>
	100%	41.891,60	----->			<b>36.306,79</b>	

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a  
**€ 36.306,79.**

### 3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica e la realizzazione delle opere divisorie in **€ 2.500,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 33.806,79** per il Cespite al netto dei costi della pratica di sanatoria e delle opere da realizzare.





#### 4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti, si ha che:

- non vi sono costi da decurtare.

Si ottiene quindi un valore invariato di **€ 33.806,79** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

#### 5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 32.116,45 che si arrotonda in **€ 32.000,00 (Trentaduemila/00)**.





## LOTTO 6

### 1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;

1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati con relativi valori di vendita:

Annuncio	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 – idealista.it</b>  Prezzo: 90.000 €   Superficie: 180 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 500 €/m<sup>2</sup></b> Via Agostino Stellato, San Prisco (CE) Agenzia: XXXXX - S.Maria C.V.	1,20	600,00	0,90	540,00
<b>PREZZO MEDIO</b>				<b>540,00</b>





Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. *il coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **540,00 €/m<sup>2</sup>**;

Secondo quanto ottenuto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 575,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 355,00 €/m<sup>2</sup> e 800,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. (*Allegato J*)



- 2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che individua il cespite in zona B5, non si rileva la categoria deposito, dunque si utilizzerà il coefficiente 0,35 per adeguare i valori destinati alle abitazioni civili, ottenendo ottiene un valore compreso tra 403,00 €/m<sup>2</sup> ed 595,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio pari a **500,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 150, Allegato J)

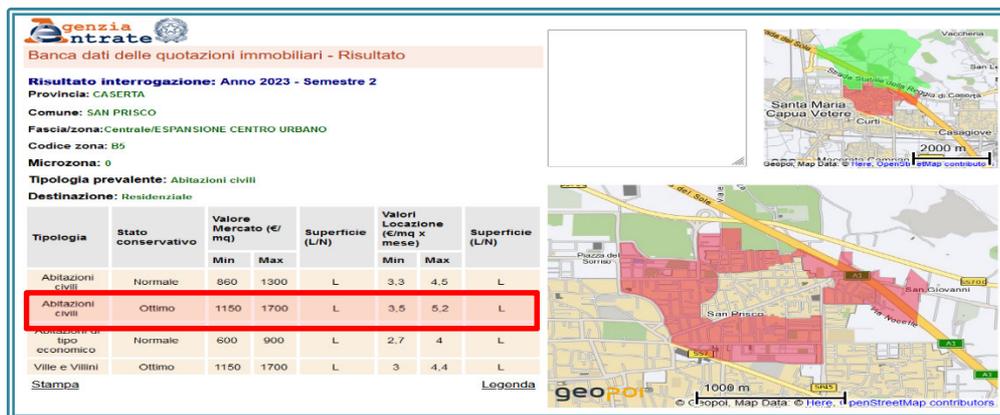


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI

- 3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, si rileva una quotazione per magazzini un valore compreso tra 343,00 €/m<sup>2</sup> e 624,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio/alto di **570,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 160; Allegato J)

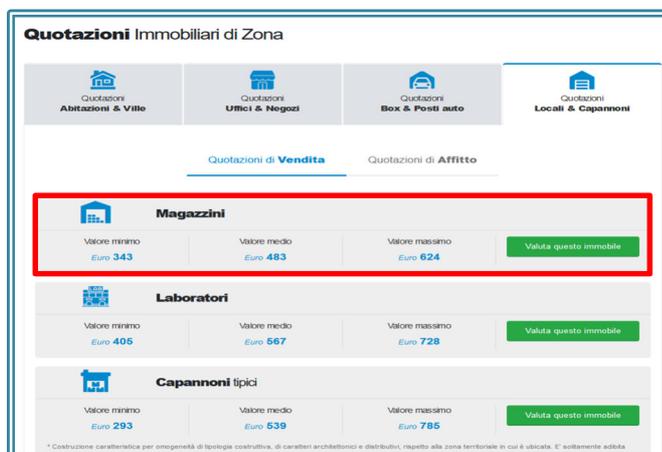


Figura 160 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **536,67 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$536,67 \text{ €/m}^2 \times 49,92 \text{ m}^2 = \text{€ } 26.790,57.$$



## 2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>6</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

<sup>6</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	30%	8.037,17	ubicazione in relazione ai servizi	8.037,17	0,95
vicinanza agli assi principali				7.635,31	1,00	7.635,31
disponibilità di parcheggio				7.635,31	0,97	7.406,25
disponibilità es. commerciali				7.406,25	0,95	7.035,94
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>					<b>7.035,94</b>	
<b>POSIZIONE</b>	25%	6.697,64	esposizione prevalente	6.697,64	0,98	6.563,69
			luminosità	6.563,69	0,98	6.432,42
			altezza dal piano stradale	6.432,42	0,98	6.303,77
			panoramicità	6.303,77	0,95	5.988,58
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>TIPOLOGICHE</b>	20%	5.358,11	vetustà fabbricato	5.358,11	1,00	5.358,11
			stato d'uso e manutenzione	5.358,11	0,95	5.090,21
			finiture civili	5.090,21	0,95	4.835,70
			dimensione e forma aperture	4.835,70	1,00	4.835,70
			stato manutentivo impianti	4.835,70	0,95	4.593,91
			distribuzione spazi	4.593,91	0,95	4.364,22
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	6.697,64	appetibilità ai fini locativi	6.697,64	1,05	7.032,52
			stato di possesso immobile	7.032,52	0,98	6.891,87
			assenza di vizi del bene	6.891,87	0,95	6.547,28
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
	100%	26.790,57	----->			<b>23.936,02</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 23.936,02.**

### 3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica e la realizzazione delle opere divisorie in **€ 2.500,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 21.436,02** per il Cespite al netto dei costi della pratica di sanatoria e delle opere da realizzare.





#### 4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti, si ha che:

- non vi sono costi da decurtare.

Si ottiene quindi un valore invariato di **€ 21.436,02** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

#### 5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 20.364,22 che si arrotonda in **€ 20.000,00 (Ventimila/00)**.





## LOTTO 8

### 1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;**

- 1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:**





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA  
IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023  
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (marginie trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<p><b>ANNUNCIO N.1 – immobiliare.it</b></p> <p>Prezzo: 140.000 €   Superficie: 135 m<sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.037 €/m<sup>2</sup></b> Via Massari, San Prisco (CE) Agenzia: XXXXX - Santa Maria Capua Vetere</p>		0,75	777,75	0,90	699,98
<p><b>ANNUNCIO N.2 – immobiliare.it</b></p> <p>Prezzo: 195.000 €   Superficie: 149 m<sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.309 €/m<sup>2</sup></b> Via Massari, San Prisco (CE) Agenzia: XXXX - Santa Maria Capua Vetere</p>		0,65	850,85	0,90	765,77
<p><b>ANNUNCIO N.3 – idealista.it</b></p> <p>Prezzo: 43.000 €   Superficie: 65 m<sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 662 €/m<sup>2</sup></b> Via Caccavale, San Prisco (CE) Agenzia: XXXX - San Prisco</p>		1,20	794,40	0,90	714,96
<p><b>ANNUNCIO N.4 – subito.it</b></p> <p>Prezzo: 40.000 €   Superficie: 116 m<sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 345 €/m<sup>2</sup></b> Via Ferrara, San Prisco (CE) Agenzia: XXXX-Santa Maria Capua Vetere</p>		2,40	828,00	0,90	745,20
<b>PREZZO MEDIO</b>					<b>731,48</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. *il coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l’immobile oggetto dell’annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell’immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense

328 339 55 02

tommasogiordano1977@gmail.com  
tommasogiordano@ingpec.eu

Via Diaz, 8  
Napoli 80133



b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **731,48 €/m<sup>2</sup>**; Secondo quanto ottenuto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 875,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 765,00 €/m<sup>2</sup> e 1.680,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. (Allegato J)

2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che individua il cespite in zona B4, si rileva che per abitazioni civili, i valori sono compresi tra 730,00 €/m<sup>2</sup> ed i 1.050,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio/basso pari a **780,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 155, Allegato J)

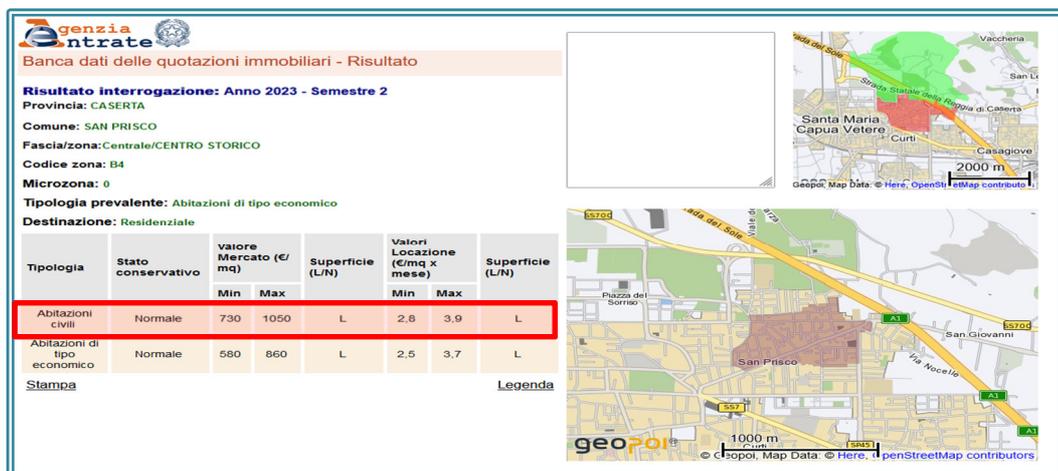


Figura 155 Estratto da cartografia GEOPOI





3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Centro Storico, si rileva una quotazione per abitazioni di fascia media un valore compreso tra 671,00 €/m<sup>2</sup> ed i 1.027,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio/basso di **755,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 161; Allegato J)

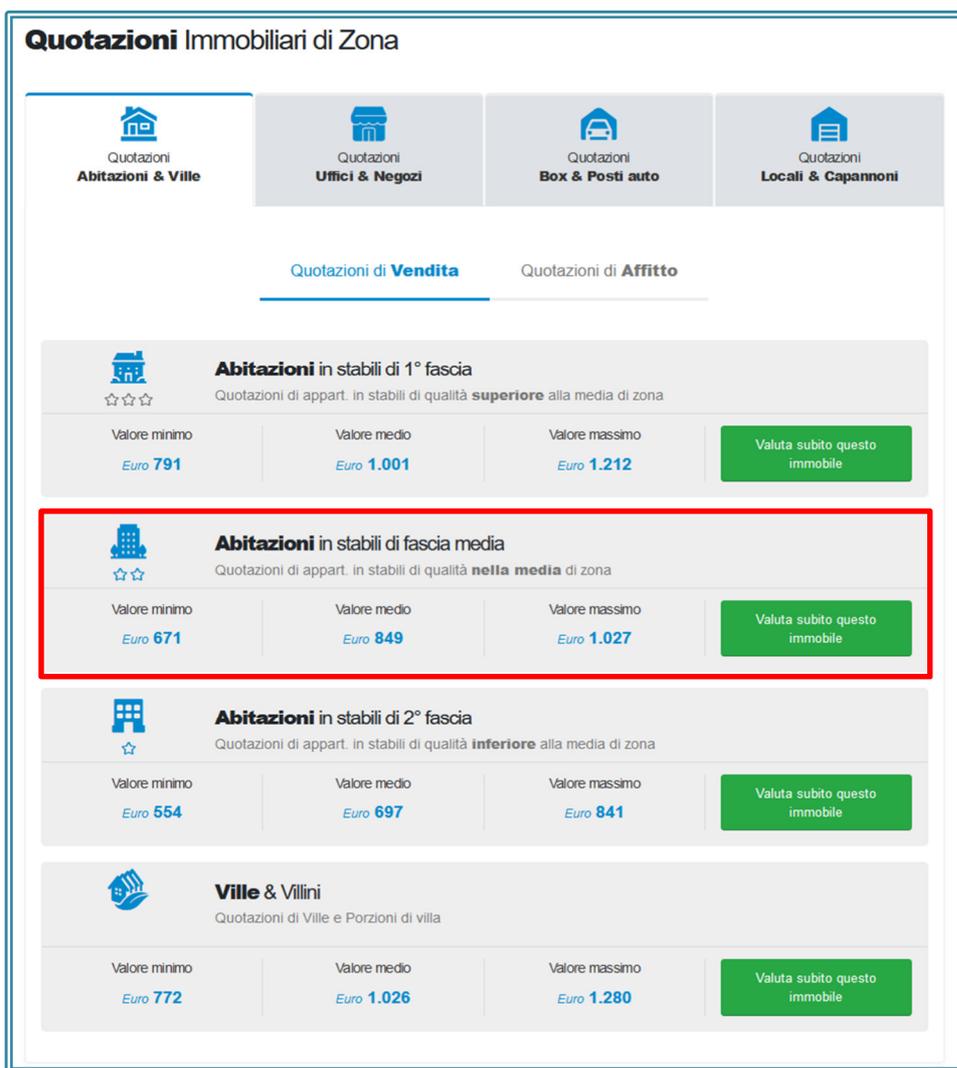


Figura 161 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **755,49 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:  
 $755,49 \text{ €/m}^2 \times 150,31 \text{ m}^2 = \text{€ } 113.557,70.$





## 2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>7</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

<sup>7</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato	
	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	25%	34.067,31	ubicazione in relazione ai servizi	34.067,31	1,00	34.067,31
			vicinanza agli assi principali	34.067,31	0,97	33.045,29	
			disponibilità di parcheggio	33.045,29	0,97	32.053,93	
			disponibilità es. commerciali	32.053,93	1,00	32.053,93	
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>				<b>32.053,93</b>
<b>POSIZIONE</b>	20%	22.711,54	esposizione prevalente	22.711,54	0,95	21.575,96	
			luminosità	21.575,96	0,95	20.497,16	
			altezza dal piano stradale	20.497,16	0,95	19.472,31	
			panoramicità	19.472,31	0,90	17.525,08	
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>				<b>17.525,08</b>
<b>TIPOLOGICHE</b>	30%	28.389,43	vetustà fabbricato	28.389,43	0,90	25.550,48	
			stato d'uso e manutenzione	25.550,48	0,90	22.995,43	
			finiture civili	22.995,43	0,90	20.695,89	
			dimensione e forma aperture	20.695,89	0,95	19.661,10	
			stato manutentivo impianti	19.661,10	0,90	17.694,99	
			distribuzione spazi	17.694,99	0,90	15.925,49	
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>				<b>15.925,49</b>
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	28.389,43	appetibilità ai fini locativi	28.389,43	1,05	29.808,90	
			stato di possesso immobile	29.808,90	0,98	29.212,72	
			assenza di vizi del bene	29.212,72	0,95	27.752,08	
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>				<b>27.752,08</b>
	100%	113.557,70	----->			<b>93.256,58</b>	

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 93.256,58**.

### 3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica e il ripristino delle opere in **€ 1.800,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 700,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 90.756,58** per il Cespite al netto dei costi della pratica di sanatoria, del ripristino delle opere e della pratica catastale.





#### 4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.

Si ottiene quindi un valore di **€ 90.556,58** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

#### 5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 86.028,75 che si arrotonda in **€ 86.000,00 (Ottantaseimila/00)**.





## LOTTO 13

### 1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili similari a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;

1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati con relativi valori di vendita:

Annuncio	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 – idealista.it</b>  Prezzo: 90.000 €   Superficie: 180 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 500 €/m<sup>2</sup></b> Via Agostino Stellato, San Prisco (CE) Agenzia: XXXX - S.Maria C.V.	1,20	600,00	0,90	540,00
<b>PREZZO MEDIO</b>				<b>540,00</b>





Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. *il coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **540,00 €/m<sup>2</sup>**;

Secondo quanto ottenuto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 575,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 355,00 €/m<sup>2</sup> e 800,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. (*Allegato J*)





- 2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che individua il cespite in zona B5, non si rileva la categoria deposito, dunque si utilizzerà il coefficiente 0,35 per adeguare i valori destinati alle abitazioni civili, ottenendo un valore compreso tra 301,00 €/m<sup>2</sup> ed 455,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio pari a **380,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 150, Allegato J)

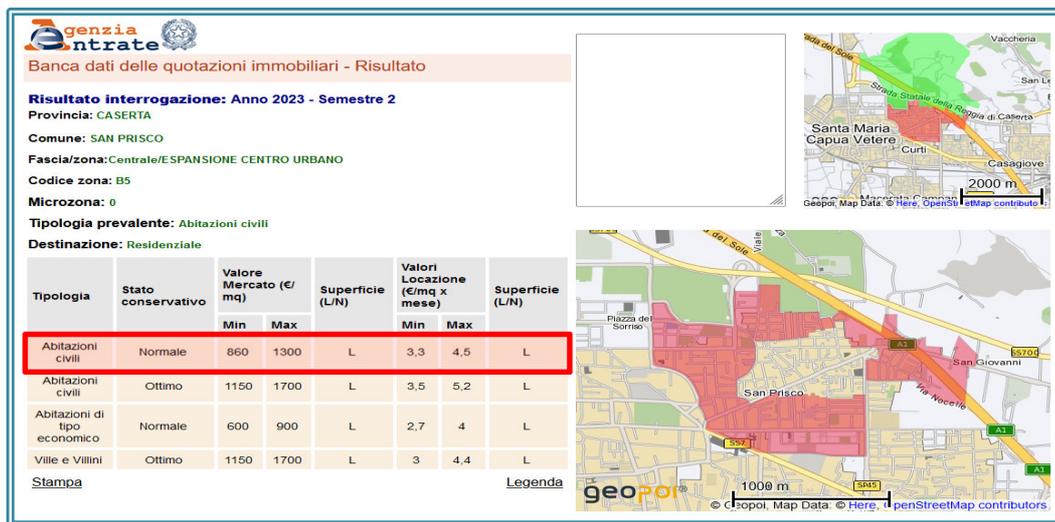


Figura 150 Estratto da cartografia GEOPOI

- 3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Espansione Centro Urbano, si rileva una quotazione per magazzini un valore compreso tra 343,00 €/m<sup>2</sup> e 624,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **483,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 160; Allegato J)

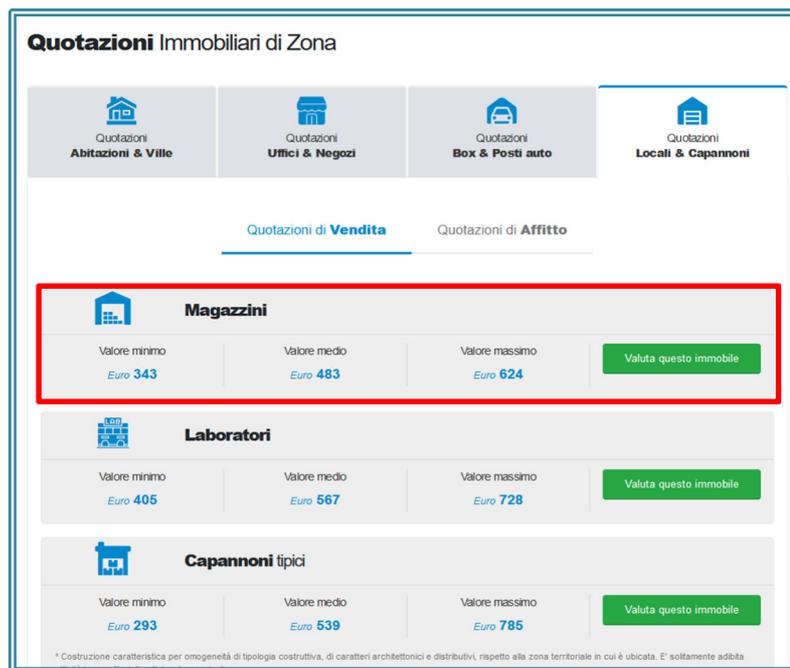


Figura 160 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare





Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **467,67 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$467,67 \text{ €/m}^2 \times 634,51 \text{ m}^2 = \text{€ } 296.741,29$$

## 2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>8</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

•

<sup>8</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	30%	89.022,39	ubicazione in relazione ai servizi	89.022,39	1,00	89.022,39
			vicinanza agli assi principali	89.022,39	0,95	84.571,27
			disponibilità di parcheggio	84.571,27	0,95	80.342,70
			disponibilità es. commerciali	80.342,70	1,00	80.342,70
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>80.342,70</b>		
<b>POSIZIONE</b>	25%	74.185,32	esposizione prevalente	74.185,32	0,95	70.476,06
			luminosità	70.476,06	0,95	66.952,25
			altezza dal piano stradale	66.952,25	0,95	63.604,64
			panoramicità	63.604,64	0,90	57.244,18
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>57.244,18</b>		
<b>TIPOLOGICHE</b>	25%	74.185,32	vetustà fabbricato	74.185,32	0,60	44.511,19
			stato d'uso e manutenzione	44.511,19	0,60	26.706,72
			finiture civili	26.706,72	0,60	16.024,03
			dimensione e forma aperture	16.024,03	0,95	15.222,83
			stato manutentivo impianti	15.222,83	0,60	9.133,70
			distribuzione spazi	9.133,70	0,95	8.677,01
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>8.677,01</b>		
<b>PRODUTTIVE</b>	20%	59.348,26	appetibilità ai fini locativi	59.348,26	0,90	53.413,43
			stato di possesso immobile	53.413,43	0,98	52.345,16
			assenza di vizi del bene	52.345,16	0,95	49.727,91
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>49.727,91</b>		
	100%	296.741,29	----->			<b>195.991,80</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a

**€ 195.991,80.**





### 3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per il ripristino delle opere in **€ 1.000,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per ampliamento della superficie del sottotetto; si stima il costo per tali operazioni in **€ 700,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 194.291,80** per il Cespite al netto dei costi di ripristino e della pratica catastale.

### 4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti, si ha che:

- non vi sono costi da decurtare.

Si ottiene quindi un valore invariato di **€ 194.291,80** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

### 5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 184.577,21 che si arrotonda in **€ 185.000,00 (Centottantacinquemila/00)**.





## Quesito 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.*

### LOTTI 1-2-3-4-5-6-13

Non vi è quota indivisa da suddividere. Gli immobili sono pignorati per intero.

### LOTTO 8

L'immobile è pignorato per la quota di 36/72 (ovvero 1/2) di proprietà, pertanto l'esperto ha provveduto al calcolo del valore della sola quota pignorata.

$$\text{Valore immobile} \times \frac{36}{72} = \text{Valore quota pignorata}$$

$$€ 86.000 \times \frac{36}{72} = € 43.000$$

Pertanto, il prezzo base d'asta per la sola quota pignorata per il LOTTO 8 è **€ 43.000,00 (Quarantatremila/00)**.





## Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

*n 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.*

### LOTTI 1-2-3

Dai certificati ottenuti risulta che la sig.ra xxxxxx nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ e residente presso l'immobile pignorato, in Via Universo n.4 nel comune di San Prisco (CE), risulta coniugata con xxxxxx nato a \_\_\_\_\_, con il quale ha contratto matrimonio il \_\_\_\_\_ con atto n. 14 P. II S. A anno 2002. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (21.06.2002), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale. (*Allegato M*).

### LOTTI 4-5-6

Dai certificati ottenuti risulta che il sig. xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ e residente presso l'immobile pignorato, in Via Universo n.4 nel comune di San Prisco (CE), risulta coniugato con xxxxxx nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_, con il quale ha contratto matrimonio il \_\_\_\_\_ con atto n. 34 P. II S. A anno 2006. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (14.12.2006), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale. (*Allegato M*).





## LOTTO 8 e 13

Dai certificati ottenuti risulta che:

- il sig. xxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ e risulta deceduto il, precedentemente coniugato con xxxxxx nata a Capua (CE) il \_\_\_\_\_ e residente in Viale Trieste n.98 - Scala 1 - Interno 1, nel comune di San Prisco (CE), con la quale ha contratto matrimonio il \_\_\_\_\_ con atto n. 31 P. II S. A anno 1967. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (22.07.1967), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, erano da ritenersi in regime di comunione legale.
- Il sig. xxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il \_\_\_\_\_ e residente in Viale Trieste n.98 - Scala 1 - Interno 3 nel comune di San Prisco (CE), risulta coniugato con xxxxxx nata a San Prisco (CE) il \_\_\_\_\_, con la quale ha contratto matrimonio il \_\_\_\_\_ con atto n. 39 P. II S. A anno 1970. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (09.09.1970), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale.
- La sig.ra xxxxxx nata a San Prisco (CE) il \_\_\_\_\_ e residente in Viale Trieste n.98 - Scala 1 - Interno 4 nel comune di San Prisco (CE), dal 02.07.2013 risulta di stato libero per decesso del coniuge xxxxxx nato a San Prisco (CE) il \_\_\_\_\_, precedentemente spostata il \_\_\_\_\_ con atto n. 7 P. II S. A anno 1970. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (10.04.1975), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n.





151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, erano da ritenersi in regime di comunione legale.

- La sig.ra xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ e residente in Via Aurora n. 9 nel comune di San Prisco (CE), risulta coniugata con xxxxxx nato a Capua (CE) il \_\_\_\_\_, con il quale ha contratto matrimonio il \_\_\_\_\_ con atto n. 6 P. I anno 2014 in regime di separazione dei beni.
- La sig.ra xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ e residente in Via Aurora n. 9 nel comune di San Prisco (CE), risulta coniugata con xxxxxx nato a Napoli (NA) il \_\_\_\_\_, con il quale ha contratto matrimonio il \_\_\_\_\_ con atto n. 1 Parte II Serie B anno 2011 in regime di separazione dei beni.
- La sig.ra xxxxxx nata a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ e residente in Via Aurora n. 9 nel comune di San Prisco (CE), risulta coniugata con xxxxxx nato a Capua (CE) il \_\_\_\_\_, con il quale ha contratto matrimonio il \_\_\_\_\_ con atto n. 25 Parte II Serie A anno 2015 in regime di separazione dei beni.
- La sig.ra xxxxxx nata a Venezia (VE) il \_\_\_\_\_ e residente in Viale Trieste n.98 - Scala 1 - Interno 2, dal \_\_\_\_\_ risulta di stato libero per decesso del coniuge xxxxxx nato a San Prisco (CE) il \_\_\_\_\_, precedentemente spostata il \_\_\_\_\_ con atto n. 65 P. II S. A anno 1977. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (\_\_\_\_\_), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, erano da ritenersi in regime di comunione legale.
- Il sig. xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ e residente in Via Colombo n. 21 nel comune di San Prisco (CE), risulta coniugato con xxxxxx nata a Palermo (PA) il \_\_\_\_\_





\_\_\_\_\_, con il quale ha contratto matrimonio il \_\_\_\_\_ con atto n. 13 Parte II Serie A anno 2010. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (\_\_\_\_\_), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale.

- Il sig. xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ e residente in Viale Trieste n.98 - Scala 1 - Interno 2 nel comune di San Prisco (CE), risulta di stato libero.
  
- Il sig. xxxxxx nato a Caserta (CE) il \_\_\_\_\_ e residente in 6 Rue Alexandre Casteuil in Hyeres (FRANCIA), risulta di stato libero. (*Allegato M*)

## Congedo

---





Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 241 pagine dattiloscritte unitamente a n. 58 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'Esperto Stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

### **ALLEGATI:**

#### **A. Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;**

A1. LOTTI 1 a 6

A2. LOTTO 8

A3. LOTTO 13

#### **B. Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;**

B1. LOTTO 1

B2. LOTTO 2

B3. LOTTO 3

B4. LOTTO 4

B5. LOTTO 5

B6. LOTTO 6

B7. LOTTO 8

B8. LOTTO 13

#### **C. Documenti catastali:**

C1. LOTTO 1 Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, elaborato planimetrico, pianta, visure storiche, Schema difformità catastali;

C2. LOTTO 2 pianta, visure storiche, Schema difformità catastali;

C3. LOTTO 3 pianta, visure storiche; Schema difformità catastali;

C4. LOTTO 4 pianta, visure storiche; Schema difformità catastali;

C5. LOTTO 5 pianta, visure storiche, Schema difformità catastali;





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

*C6. LOTTO 6 pianta, visure storiche, Schema difformità catastali;*

*C7. LOTTO 8 Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, elaborato planimetrico, pianta, visure storiche, Schema difformità catastali;*

*C8. LOTTO 13 Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, pianta, visure storiche, Schema difformità catastali;*

**D. Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa; schema riportante le difformità edilizie;**

*D1. LOTTO 1*

*D2. LOTTO 2*

*D3. LOTTO 3*

*D4. LOTTO 4*

*D5. LOTTO 5*

*D6. LOTTO 6*

*D7. LOTTO 8*

*D8. LOTTO 13*

**E. Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Piano urbanistico comunale (PUC); Regolamento Edilizio; Norme Tecniche di Attuazione; Estratto da Tavola Piano Urbanistico; Estratto da Tavola Carta delle Risorse Archeologiche; Estratto da Tavola Vincoli;**

*E1. LOTTI 1 a 6*

*E2. LOTTO 8*

*E3. LOTTO 13*

**F. Documentazione urbanistica:**

*F1. LOTTI 1 a 6: Permesso di Costruire n. 57 del 22.09.2003 con grafici; domanda di concessione edilizia; inizio lavori; deposito progetto al genio civile; parere favorevole al P.d.C.; Certificato Destinazione Urbanistica;*

**G. Atti di provenienza:**

*G1. LOTTI 1 a 6: atto di donazione notaio dott. \_\_\_\_\_ del 02.04.2014; Atto di compravendita notaio dott. Raffaele Orsi del 13.12.1993;*

*G2. LOTTO 8: successione del 02.07.2013 Volume 9990 n.10; Nota di trascrizione accettazione tacita eredità per notar \_\_\_\_\_ del 26.09.2017 rep. 4579;*



**Dott. Ing. Tommaso Giordano**

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense



328 339 55 02



tommasogiordano1977@gmail.com  
tommasogiordano@ingpec.eu



Via Diaz, 8  
Napoli 80133



G3. LOTTO 13: atto di compravendita notaio dott. [REDACTED] del 13.01.1998;

**H. Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetti; ispezione su immobili;**

H1. LOTTO 1

H2. LOTTO 2

H3. LOTTO 3

H4. LOTTO 4

H5. LOTTO 5

H6. LOTTO 6

H7. LOTTO 8

H8. LOTTO 13

**I. Scritture pregiudizievoli: Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;**

**J. Listini Immobiliari:**

J1. LOTTI 1 e 4: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2023 2° semestre zona B5; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;

J2. LOTTI 2 e 5: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2023 2° semestre zona B5; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;

J3. LOTTO 3, 6 e 13: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2023 2° semestre zona B5; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;

J4. LOTTO 8: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2023 2° semestre zona B4; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;

**K. Cartografia esistenza vincoli demaniali;**

**L. Certificazione usi civici;**

**M. Certificato stato di famiglia xxxxxx; Certificati di matrimonio; Certificati di residenza;**

**N. Verbale di sopralluogo;**

**O. Virtual Tour 360°;**

O1. LOTTO 1





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda CATAGNA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - E.I. 138/2023

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

02. LOTTO 2

03. LOTTO 3,5,6

04. LOTTO 4

05. LOTTO 8

06. LOTTO 13

**P.** Schema sintetico-descrittivo dei lotti;

**Q.** Invio produzione alle parti;

Napoli, 24.04.2024

**L'Esperto Stimatore**  
**Dott. Ing. Tommaso Giordano**



**Dott. Ing. Tommaso Giordano**

Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense



328 339 55 02



tommasogiordano1977@gmail.com  
tommasogiordano@ingpec.eu



Via Diaz, 8  
Napoli 80133