

**TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE**  
**IV SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PRISMA S.P.V. S.r.l. c/ XXX**



**IMMOBILE IN CASERTA (CE)**  
**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO P.2 + BOX AUTO PS2**

**R.G.E.: 68/2023**

**G.E.: dott.ssa E. MERCURIO**

**DATA PROSSIMA UDIENZA: 13.06.2024**

**l'Esperto**  
**dott. ing. Luigi de Lucia**

## INDICE:

<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b><u>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE .....</u></b>	<b>4</b>
<b><u>2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</u></b>	<b>5</b>
<b><u>3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. ....</u></b>	<b>6</b>
<b><u>4. RISPOSTE AI QUESITI .....</u></b>	<b>9</b>
<b><u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</u></b>	<b>11</b>
<b><u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</u></b>	<b>10</b>
<b><u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</u></b>	<b>19</b>
<b><u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</u></b>	<b>26</b>
<b><u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</u></b>	<b>28</b>
<b><u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</u></b>	<b>41</b>
<b><u>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</u></b>	<b>50</b>
<b><u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</u></b>	<b>52</b>
<b><u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</u></b>	<b>54</b>
<b><u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</u></b>	<b>54</b>
<b><u>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</u></b>	<b>55</b>
<b><u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</u></b>	<b>57</b>
<b><u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</u></b>	<b>76</b>
<b><u>QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....</u></b>	<b>77</b>

## CONCLUSIONI

## **ALLEGATI:**

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100
- 4) Documentazione Catastale
- 5) Ispezione Ipotecaria Ordinaria e Titoli di provenienza
- 6) Documentazione Urbanistica
- 7) Documentazione Condominiale
- 8) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 9) Riferimenti estimali-dati OMI
- 10) Certificati di residenza e stato civile (estratto di matrimonio)
- 11) Specifiche spese e onorario

## PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia con studio in 81100 Caserta (CE) alla P.zza Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 21.12.2023 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa E. Mercurio.

### 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nel Comune di Caserta (CE) – frazione San Benedetto alla Via Maddalena n. 19, nel complesso immobiliare denominato “P.co Alambra”.

Caserta è un comune di quasi 80mila abitanti, capoluogo di provincia.

Il comune comprende il capoluogo, omonimo, e numerose frazioni, molte delle quali comuni a loro stanti prima del regime fascista, tra cui San Leucio (Caserta), famosa per la seta e per il già Real Belvedere. Oggi la città è il perno della conurbazione casertana.

Alcune frazioni hanno caratteristiche peculiari e sono famose, anche all'estero, tanto quanto la Reggia:

- Casertavecchia, antico centro del comune, sede di un borgo antico rimasto intatto con un castello molto conosciuto e un duomo romanico;
- San Leucio (Caserta), sede di famose seterie reali e di una delle prime comunità pre-industriali;
- Vaccheria, sede delle vaccherie reali per la produzione di cuoio e di mucche da latte;
- Falciano, antica sede vescovile dal XVIII secolo e di un Palazzo della cavallerizza nel XVI secolo;

- Piedimonte di Casolla, sede di un'antichissima abbazia benedettina cassinese, un tempo tempio romano dedicato a Diana;

altre frazioni, borgate e località:

Aldifreda, Briano, Casola, Casolla, Ercole, Garzano, Mezzano, Pozzovetere, Puccianiello, Sala di Caserta, contrada San Benedetto, San Clemente, Santa Barbara, Sturano, Tredici, Tuoro.

Fanno parte del comune di Caserta anche molti rioni tra cui Rione Vanvitelli, Tescione, Cappiello, Michelangelo, Santa Rosalia e Paschi.

Ciò detto, il compendio pignorato consiste in un appartamento al piano secondo e un box auto nel secondo piano seminterrato.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati. I cespiti, infatti, sono ubicati alla predetta strada ben collegata con il centro della città attraverso la Via Unità Italiana e con l'Autostrada del Sole; la zona, inoltre, è dotata di parcheggio libero, per chi, proveniente dalle zone limitrofe, volesse raggiungerla autonomamente e dista pochi minuti dal centro della città; la zona è prevalentemente interessata da insediamenti abitativi di recente costruzione.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, in data 12.01.2024 congiuntamente con il C.G. dott.ssa Angela Iaccarino, si recava presso i cespiti pignorati per l'inizio delle operazioni peritali.

In questo accesso – alla presenza della debitrice esecutata – veniva effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi degli immobili pignorati. Contestualmente l'esperto procedeva al rilievo fotografico e plano-altimetrico dell'appartamento posto al piano secondo e del box auto

collocato nell'autorimessa al piano secondo sottostrada del fabbricato "Scala B" del complesso edilizio denominato "P.co Alambra" come descritto nel verbale di sopralluogo (ALL.I).

Dopo l'accertamento dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonché del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso i pubblici registri immobiliari per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

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

**Risulta depositata** dal creditore procedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**Non risulta depositato:**

- l'estratto catastale attuale o quello storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- il certificato di stato civile dell'esecutata.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione

ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma incompleta e, pertanto, veniva integrata dall'esperto secondo i profili sopra indicati.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la predetta certificazione notarile nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

#### 4. RISPOSTE AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone

immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

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

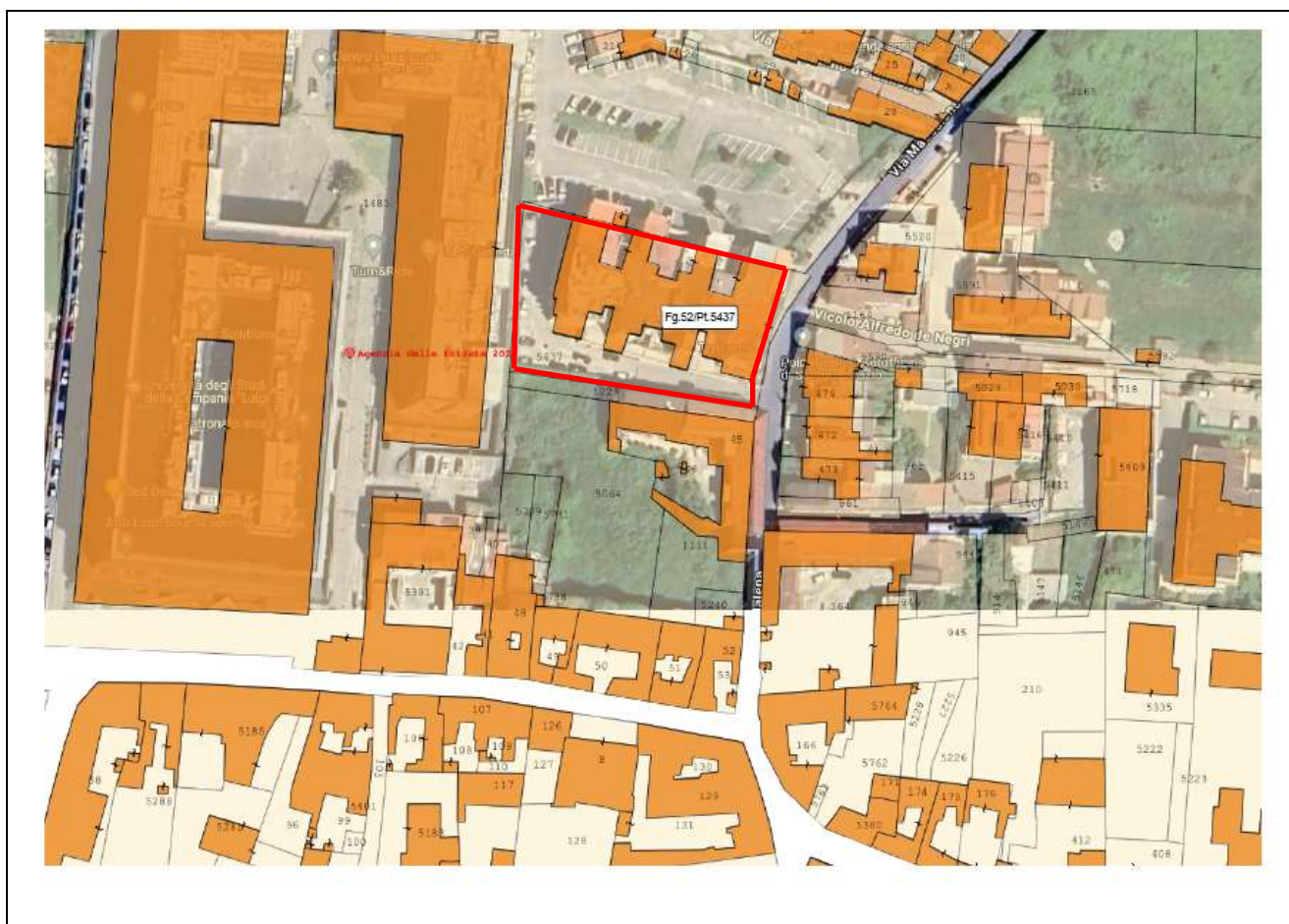
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del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



I beni espropriati per la **piena ed intera proprietà alla debitrice esecutata** sono un appartamento e un box auto distinti rispettivamente in **C.F. del Comune di Caserta al foglio 52, p.lla 5437, sub 25 e sub 62.**

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli immobili in titolarità dell'esecutata in forza del titolo di acquisto a suo favore del **14.03.2006.**

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente gli immobili pignorati, ha effettuato la sovrapposizione tra l'immagine satellitare e la mappa wegis catastale sotto riportata, evidenziando in rosso il fabbricato di cui fanno parte gli immobili stessi.



Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche, ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare per una maggiore appetibilità un unico lotto di vendita e precisamente:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento distinto in **C.F. del Comune di Caserta al foglio 52, p.lla 5437, sub 25 (int. 16 scala B)**, confinante a nord con cassa scala e appartamento sub 26 (int. 15 scala B), ad est con appartamento sub 10 (int. 11 scala A) e a sud e ovest con distacco su area condominiale; piena ed intera proprietà di di box auto distinto in **C.F. al foglio 52, p.lla 5437, sub 62 (int. 33)** confinante a nord con box sub 56 (int. 24), a est con box sub 63 (int. 32) e a sud e ovest con area di manovra.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

### *Oggetto della stima*

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento al piano secondo int. 16 “Scala B” e un box auto nel piano secondo sottostrada int. 33 “Scala A” facente parte di un complesso edilizio per civili abitazioni denominato “P.co Alambra” ubicato in Caserta, frazione San Benedetto, alla Via Maddalena,19.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato pluripiano servito da ascensore, con aree di pertinenza scoperte interne servito da due scale (A e B), per un totale di n. 30 abitazioni civili non di lusso, che sono state assegnate ai soci a norma delle vigenti leggi sull’edilizia economica e popolare.

Il fabbricato, realizzato su un lotto di terreno fortemente sottoposto rispetto alla strada di accesso, si sviluppa su sei livelli, di cui due al di sotto del livello stradale, che sono: il secondo piano interrato destinato a box auto e cantinole, il piano primo sottostrada (o piano intermedio), piano terra, primo e secondo destinati a residenza, e piano terzo (copertura) a terrazzo.

Il fabbricato rientra nella tipologia edilizia “casa in linea” plurifamiliare.

### *Ambientazione e caratteristiche della zona*

La zona dell’immobile comprende aree suburbane urbanizzate, costituite dal tessuto edilizio di recente formazione, fatto da nuovi complessi edilizi, nuclei di villette a schiera ed insediamenti edificati anche di recente impianto con le relative aree contigue.

Il complesso residenziale in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate. Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

Il fabbricato è situato in una zona intessuta prevalentemente da costruzioni in calcestruzzo cementizio armato (c.c.a.) e dall’edificazione semintensiva, con parcheggi insufficienti, con una

buona esposizione e con sufficiente presenza di verde; la zona è servita da beni e/o servizi come negozi di prima necessità e uffici pubblici; inoltre risulta facilmente raggiungibile ed in tempi brevi l'arteria che regola il traffico veicolare verso Caserta e verso l'autostrada per Napoli.

**Caratteristiche zona:** periferica, a carattere residenziale e con parcheggi insufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aree residenziali.

**Principali collegamenti pubblici (km):** strade statali (1) e autostrada.

**Principali servizi offerti dalla zona limitrofa:** uffici pubblici e negozi di prima necessità.

#### *Ubicazione ed accessi*

Il complesso immobiliare ricade all'esterno del perimetro urbano e presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione.

Al complesso edilizio si accede dalla Via Maddalena a mezzo di un cancello pedonale e uno carrabile adiacenti, entrambi automatizzati e che servono anche tutti gli sviluppi siti nell'area circostante del parco.

La recinzione del lotto è realizzata con muretto e soprastante barriera in ferro sul lato che si affaccia sulla strada di piano (Via Maddalena), mentre per i restanti lati è costituita in muratura di blocchetti di cemento.

#### *Caratteristiche*

I materiali utilizzati sono compatibili con il decoro ambientale e sono del tipo tradizionale, rispettano le normative previgenti anche dal punto di vista del contenimento energetico.

Tutte le rifiniture esterne dell'edificio sono eseguite con materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, le canalizzazioni degli impianti tecnici sono eseguite sotto traccia.

La struttura portante verticale è realizzata in c.c.a. eseguito in opera, in ottemperanza alle previgenti normative in materia, con solai del tipo misto con laterizi e travetti in calcestruzzo armato; le tompagnature perimetrali di tutti i piani sono realizzate a camera d'aria dello spessore di cm 30, formate con tavole esterne ed interne di laterizio, opportunamente collegate tra di loro; le

tramezzature di divisione tra appartamento e la scala, in blocchi di lapillo e cemento, quelle interne all'appartamento, in laterizi forati di dimensione 8x25x25 cm mentre quelle tra appartamenti diversi, in doppio tavolato; la copertura è a terrazzo.

Le facciate (finiture esterne) con intonaco plastico a superficie granulare e i balconi con le ringhiere in ferro.

Nell'insieme il fabbricato, seppur deteriorato dal tempo, si presenta in uno stato discreto di conservazione.

Gli scarichi delle acque nere e luride sono convogliati in una vasca biologica di idonea capacità e quindi immessi nella fogna urbana.

Le acque meteoriche sono raccolte a mezzo di griglie e pozzetti, in particolare quelle provenienti dalla rampa di accesso al piano interrato sono raccolte in una fossa a tenuta e a mezzo di impianto di sollevamento portate a quota di sistemazione esterna in apposito pozzetto.

L'alimentazione idrica è assicurata da collegamento con la rete urbana dell'impianto idraulico interno il quale è costituito da tubazioni per l'acqua calda e fredda.

Gli scarichi interni dei bagni e delle cucine sono realizzati in P.V.C. rigido.

#### *Descrizione dell'immobile*

L'unità abitativa al piano secondo con triplice esposizione si compone di salone living, una camera da letto matrimoniale con stanza guardaroba, una piccola camera da letto e due bagni.

Le finiture interne dell'appartamento sono quelle appropriate alla destinazione del bene ovvero intonaco liscio a stucco, pavimenti in gres, per i servizi igienici in piastrelle, porte interne in legno di abete tamburato rivestito di compensato di mogano, infissi esterni in pvc e con le tapparelle come oscuranti, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura lavabile a tinte unite.

Gli impianti a corredo dell'appartamento sono essenzialmente costituiti da: impianto elettrico; impianto igienico sanitario; impianto di riscaldamento alimentato da gas metano e con due

climatizzatori in due ambienti (salone living e camera da letto matrimoniale); impianto citofonico; impianto telefonico.

Tutti gli impianti sono realizzati nel rispetto delle normative previgenti in materia; è installata anche una rete di terra.

Attualmente l'immobile è privo delle utenze ed è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, i cui **costi** per la redazione pari a € **500,00** sono stati decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

Il box auto al secondo piano interrato è, segnatamente, il primo posto sul lato sinistro nella corsia di destra per chi vi accede nel garage dal primo ingresso, come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale qui accluso.

Per tutto quanto si veda la documentazione fotografica dei beni (*cfr. ALL.2 – Rilievo fotografico*), di cui alcune foto rappresentative sono riportate nella pagina seguente, e l'elaborato grafico dello stato reale dei luoghi, inserito sia in formato ridotto nel testo della relazione che in formato ordinario (scala 1:100) in allegato alla relazione medesima (*cfr. ALL.3 – Elaborati grafici*).

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA

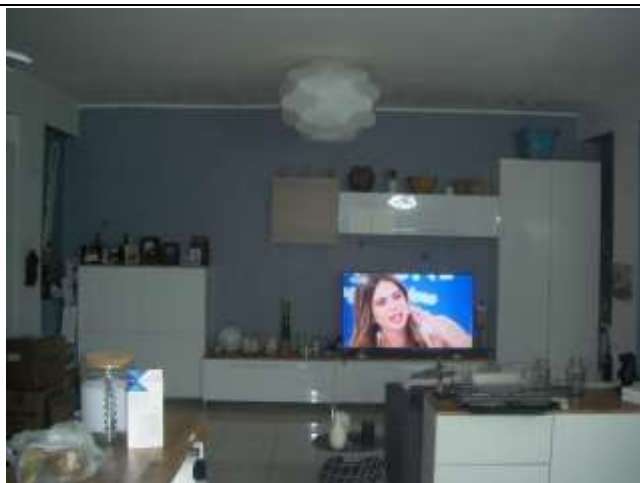


(foto 1: Vista accesso al parco)



(foto 2: Vista interna)

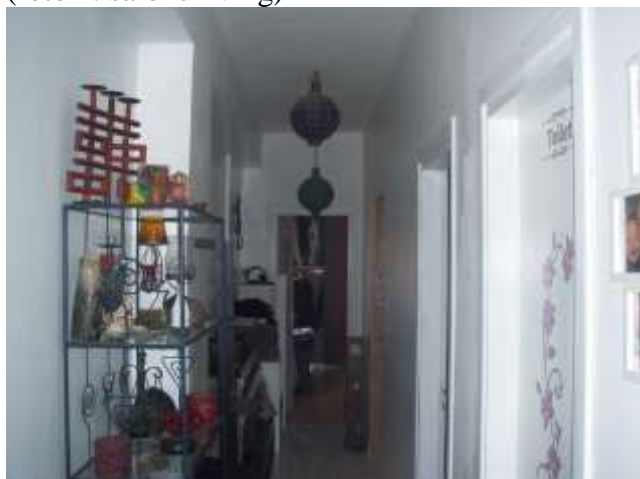
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA



(foto 1: salone living)



(foto 2: salone living)



(foto 3: vista interna)



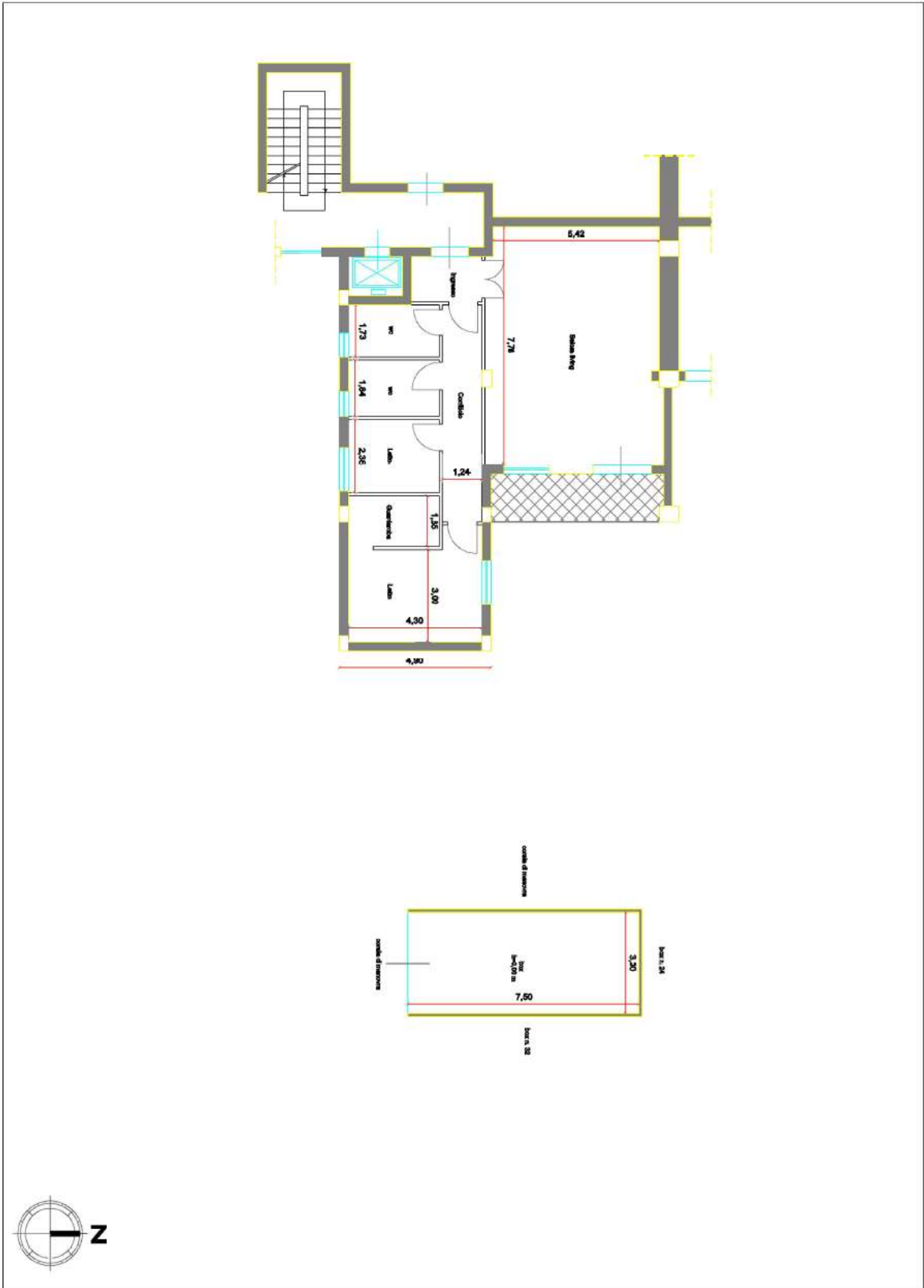
(foto 4: bagno)



(foto 5: bagno)



(foto 6: box auto)





### *Determinazione della superficie commerciale*

Premesso che l'altezza interna sia dell'appartamento che del box auto è di m 3,00, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: *“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

*Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

*100% delle superfici calpestabili;*

*100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*

*50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).*

*Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

*Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.*

Di seguito sono riportate, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e poi opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<b><i>Appartamento Piano 2</i></b>					<b><i>mediocri</i></b>
salone living	49,80	1,00	49,80	sud	
camera con guardaroba	23,40	1,00	23,40	est	
camera	8,30	1,00	8,30	ovest	
bagno	6,50	1,00	6,50	"	
bagno	6,25	1,00	6,25	"	
ingresso	3,90	1,00	3,90		
corridoio	8,90	1,00	8,90		
balcone	9,00	0,25	2,25	sud	
<b><i>Totale</i></b>	<b>116,00</b>		<b>109,25</b>		
<b><i>Box auto P. S2</i></b>	<b>26,00</b>	<b>0,50</b>	<b>13,00</b>		

**Superficie Calpestabile (lorda): mq 142,00 - Superficie Commerciale complessiva: mq 122,25**

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla

meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

1. 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;
2. deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto, ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Caserta (già Agenzia del Territorio), la visura storica aggiornata all'attualità per ciascun immobile e la relativa planimetria catastale (*cf. ALL.4 – Documentazione Catastale*).

Per completezza di risposta al quesito si allegano:

- l'*elaborato planimetrico* del complesso edilizio ovvero una riproduzione in scala (generalmente 1:500) del fabbricato raffigurante il perimetro dell'edificio, la suddivisione degli appartamenti al suo interno, delle aree comuni (cortili, locali di servizio, vano scale e ascensore, etc.) e delle aree scoperte private e comuni, etc;

- l'elenco *subalterni* ovvero il documento che solitamente accompagna l'elaborato e in cui sono specificati gli identificativi e la categoria catastale di ciascuna unità immobiliare che compone l'intero edificio;
- lo stralcio di mappa da cui risulta l'inserimento del fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito evidenziato graficamente in rosso nella sovrapposizione tra appunto lo stralcio di mappa catastale e l'immagine satellitare riportata di seguito.



Per quanto concerne la storia catastale dei beni pignorati si precisa che il complesso immobiliare di cui fanno parte è stato costruito su parte del terreno identificato in **C.T. di Caserta al foglio 52, p.lla 44** dell'estensione complessiva di mq 3.842,

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalla originaria del C.T. alla particella attuale del C.F. sono:

### C.T.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	52	44		-	AGRUMETO 2	38 42		L. 126.786	L. 30.736	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita		6966		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	52	44		-	AGRUMETO 2	24 15		L. 79.695	L. 19.320	FRAZIONAMENTO del 27/02/1985 in atti dal 12/11/1996 (n. 15.1/1985)
Notifica						Partita		6966		

E' stato inoltre variato il seguente immobile: foglio 52 particella 5064;

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	52	44		-	AGRUMETO 2	22 02		Euro 37,53 L. 72.666	Euro 9,10 L. 17.616	FRAZIONAMENTO del 18/03/1987 in atti dal 12/11/1996 (n. 12.1/1987)
Notifica						Partita		14561		

E' stato inoltre variato il seguente immobile: foglio 52 particella 1229;

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	52	44		-	AGRUMETO 2	23 51		Euro 40,07	Euro 9,71	VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/04/1987 Pratica n. 172807 in atti dal 26/06/2002 FUSIONE (n. 47058.1/1987)
Notifica						Partita				
Annotazioni						di immobile: COMPRENDE LA PILLA 43				

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: foglio 52 particella 43;

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	52	44		-	ENTE URBANO	23 51				TIPO MAPPALE del 29/04/1987 Pratica n. 172809 in atti dal 26/06/2002 (n. 47058.1/1987)
Notifica						Partita		1		
Annotazioni						di immobile: COMPRENDE LA PILLA 43				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	52	44		-	ENTE URBANO	23 51					VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/09/2007 Pratica n. CE0433589 in atti dal 26/09/2007 (n. 43549.1/2007)
Notifica Annotazioni di immobile: GEOMETRIA DA VERIFICARE											

Area di enti urbani e promiscui dal 16/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	52	5437		-	ENTE URBANO	23 51					TIPO MAPPALE del 29/04/1987 Pratica n. CE0465720 in atti dal 16/10/2008 BIC (n. 47058.1/1987)
Notifica Annotazioni di studio: COMPRENDE LE P.L.L.E. 43 E 44. F.O. 438332/2008											

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: foglio 52 particella 44;

**C.F.**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		52	1229	25									Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIAMADDALENA n. 19 Scala B Interno 16 Piano 2 Notifica Partita 18124 Mod.58 -													

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	1229	25	2		A/2	4	5,5 vani		L. 1.089	CLASSAMENTO del 22/05/1987 in atti dal 10/03/1994 (n. 2296/A.5/1987)
Indirizzo VIAMADDALENA n. 19 Scala B Interno 16 Piano 2 Notifica Partita 18124 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	1229	25	2		A/2	4	5,5 vani		Euro 0,56 L. 1.089	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1991 in atti dal 15/04/1998 ASSEGN. A SOCIO DI COOPEDIL. (n. 11094.1/1991)
Indirizzo VIAMADDALENA n. 19 Scala B Interno 16 Piano 2 Notifica Partita 1020926 Mod.58 - Annotazioni di immobile: ex particella 44												

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	1229	25	2		A/2	4	5,5 vani		Euro 511,29 L. 990.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIAMADDALENA n. 19 Scala B Interno 16 Piano 2 Notifica Partita 1020926 Mod.58 - Annotazioni di immobile: ex particella 44												

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	5437	25	2		A/2	4	5,5 vani		Euro 511,29	Variazione del 16/10/2008 Pratica n. CE0465989 in atti dal 16/10/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 26481.1/2008)
Indirizzo VIAMADDALENA n. 19 Scala B Interno 16 Piano 2 Notifica Partita Mod.58 -												

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	5437	25	2		A/2	4	5,5 vani	Totale: 106 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte***: 102 m <sup>2</sup>	Euro 511,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA MADDALENA n. 19 Scala B Interno 16 Piano 2												
Notifica Partita Mod.58												

**Mappali Terreni Correlati:** Codice Comune B963 – Sezione A – Foglio 52, P.lla 5437;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	1229	62								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA MADDALENA n. 19 Interno 33 Piano 2S												
Notifica Partita 18124 Mod.58 -												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	1229	62	2		C/6	4	23 m <sup>2</sup>		L. 98	CLASSAMENTO del 22/05/1987 in atti dal 10/03/1994 (n. 2296/A.13/1987)
Indirizzo VIA MADDALENA n. 19 Interno 33 Piano 2S												
Notifica Partita 18124 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	1229	62	2		C/6	4	23 m <sup>2</sup>		Euro 0,05 L. 98	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1991 in atti dal 15/04/1998 ASSEGN. A SOCIO DI COOPEDIL. (n. 11094.1/1991)
Indirizzo VIA MADDALENA n. 19 Interno 33 Piano 2S												
Notifica Partita 1020926 Mod.58 -												
Annotazioni di immobile: ex particella 44												

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	1229	62	2		C/6	4	23 m <sup>2</sup>		Euro 53,45 L. 103.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA MADDALENA n. 19 Interno 33 Piano 2S												
Notifica Partita 1020926 Mod.58 -												
Annotazioni di immobile: ex particella 44												

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	5437	62	2		C/6	4	23 m <sup>2</sup>		Euro 53,45	Variazione del 16/10/2008 Pratica n. CE0466112 in atti dal 16/10/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 26517.1/2008)
Indirizzo VIA MADDALENA n. 19 Interno 33 Piano 2S												
Notifica Partita Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	5437	62	2		C/6	4	23 m <sup>2</sup>		Euro 53,45	VARIAZIONE del 04/12/2013 Pratica n. CE0247707 in atti dal 04/12/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 55475.1/2013)
Indirizzo VIA MADDALENA n. 19 Interno 33 Piano S2												
Notifica Partita Mod.58												

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		52	5437	62	2		C/6	4	23 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	Euro 53,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
Indirizzo		VIAMADDALENA n. 19 Interno 33 Piano S2											
Notifica						Purtina				Mod.58			

**Mappali Terreni Correlati:** Codice Comune B963 – Sezione A – Foglio 52, P.lla 5437.

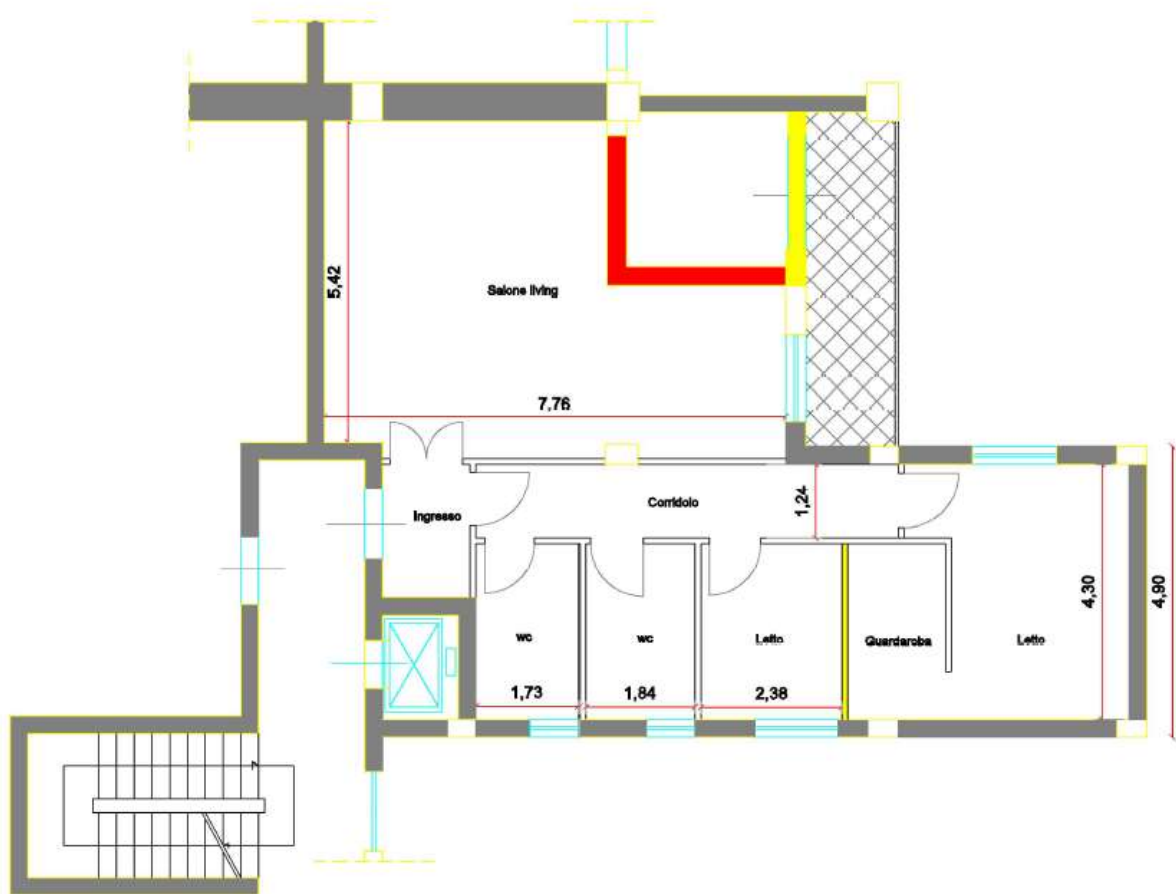
Per i beni staggiti vi è l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Occorre precisare solo che la p.lla è cambiata rispetto al titolo di provenienza del 2006 per effetto della variazione del 16.12.2008 (**Bonifica identificativo catastale**) come su riportato.

Non vi è la rispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** dell'appartamento per l'ampliamento in pianta dell'immobile originato dall'avanzamento della tompagnatura del balcone annesso al salone living con conseguenziale riduzione dello stesso balcone e per la realizzazione del guardaroba nella camera da letto matrimoniale, riducendo la camera adiacente, come si può vedere nella planimetria **“sovrapposizione stato di fatto – stato catastale”**, con opportuna indicazione grafica delle **predette difformità**, riportata nella pagina seguente in formato ridotto e restituita in formato ordinario all'**ALL.3**.

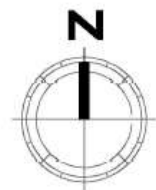
Alla luce di quanto detto sarebbe opportuno effettuare l'aggiornamento della scheda catastale con la procedura Docfa, i cui costi sono preventivamente pari a € **500,00**, previa sanatoria dell'ampliamneto di cui si dirà in risposta al quesito n. 6.





## DIFFORMITA' CATASTALI

- Tompagnature demolite**
- Tompagnature realizzate**



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

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

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

**LOTTO n. 2 :** ecc.

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

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

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di appartamento con triplice esposizione al piano secondo, int. 16 del fabbricato “Scala B” e box auto al secondo piano seminterrato, int. 33 “Scala A” facenti parte del complesso immobiliare denominato “P.co Alambra”, ubicato in Caserta – frazione San Benedetto alla Via Maddalena,19; l'appartamento è composto da salone living, camera da letto matrimoniale con guardaroba, camera da letto singola e due bagni per una superficie complessiva di mq 109,00 circa, confina a nord con cassa scala e appartamento sub 26, ad est con appartamento sub 10 e a sud e ovest con distacco su area condominiale; è riportato nel **C.F. del Comune di Caserta al foglio 52, p.lla 5437, sub 25**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; box auto della superficie di mq 26,00, confina a nord con box sub 56, a est con box sub 63 e a sud e ovest con area di manovra; è riportato nel **C.F. del Comune di Caserta al foglio 52, p.lla 5437, sub 62**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia n. 156/82 del 22.10.1982 e Concessioni Edilizie in sanatoria nn. 18/88 del 07.03.1988, 132/88 del 21.07.1988, 76/89 del 05.04.1989, 77/89 del 05.04.1989, 78/89 05.04.1989 e 80/89 del 12.04.1989**; lo stato dei luoghi non è conforme ai predetti

provvedimenti autorizzativi sia per l'unità abitativa sia per il box auto; a parere dell'esperto la conformità urbanistica edilizia potenzialmente potrebbe essere ottenuta dall'aggiudicatario mediante presentazione di S.C.I.A. edilizia in sanatoria onerosa, presentata insieme a tutti i condomini del complesso immobiliare di cui fa parte il bene pignorato, fatto salvo il buon esito della pratica stessa, previo verifica positiva della rispondenza ai parametri urbanistici ed edilizi anche per gli immobili e le parti comuni non pignorate, attraverso un rilievo plano-volumetrico (sia delle parti pignorate che di quelle non oggetto della presente stima).

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 123.000,00;**

**OFFERTA MINIMA: € 92.250,00.**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari per le ispezioni ipotecarie e presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio, Servizi Catastali per le visure

catastati, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (cfr. *ALL.5-Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di Provenienza*):

- **NN. 17369/8463 del 20.03.2006** – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di compravendita per notar Vincenzo Barletta del 14.03.2006, al n. 100397/25714 di rep. 100397, a favore XXX, in regime di separazione dei beni, per il diritto di piena ed intera proprietà, contro XXX, in regime di comunione legale dei beni, per i diritti di piena ed intera proprietà dei beni immobili staggiti su descritti;

Al paragrafo “**Accessioni**” dell’atto è riportato: *“La vendita è comprensiva di ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi l’unità immobiliare venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come pervenuta al venditore e come dallo stesso e dalla cooperativa sua dante causa è stata sempre posseduta. Pertanto, nella vendita sono ricompresi tutti i proporzionali diritti alle cose e comodi comuni dell’intero complesso edilizio di cui fa parte l’unità immobiliare venduta, così come previsto in generale dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare dal Regolamento di Condominio che, con le annesse tabelle millesimali, trovasi depositato agli atti del notaio Leonardo La Porta con verbale del 27.07.1989, registrato a Caserta il 07.08.1989, al n. 5994 e trascritto il 10.08.1989 ai nn. 18768/15531 ed in specie sono comprese tutte le riserve, le limitazioni e le servitù indicate nel citato titolo di provenienza al quale si fa espresso riferimento”.*

- **NN. 12660/11094 del 15.05.1991** – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 15.04.1991, rep. n. 26090 per notar Concetta Palermiti, per la piena ed intera proprietà degli immobili sopra descritti a favore di XXX, come sopra generalizzato, di stato civile libero, contro XXX.

Nell'atto al paragrafo "**Asservitiva**" è riportato: "... che su parte dell'appezzamento anzidetto la Cooperativa in forza della Concessione Edilizia n° 156 del 22 ottobre 1982 rilasciata dal Comune di Caserta, ha costruito un fabbricato per numero ventiquattro (n° 24) abitazioni civili non di lusso, da assegnarsi ai soci a norma delle vigenti leggi sulla edilizia economica e popolare; ... per l'utilizzo della volumetria risultante dalla maggiore struttura realizzata per la necessità di insediare il fabbricato ad una quota di imposta inferiore a quella prevista, e precisamente fra il primo ed il secondo piano fuori terra, la Cooperativa, soprattutto al fine di ridurre l'onere dei maggiori costi sostenuti, si è indotta a realizzare altri sei (6) alloggi, tutti al detto livello, denominato piano intermedio, e delle medesime caratteristiche non di lusso già previste per l'intera iniziativa, ugualmente da assegnarsi ad altri soci della Cooperativa in soprannumero rispetto alla consistenza immobiliare prevista, e per i quali ulteriori alloggi sono state rilasciate dal Comune di Caserta altrettante Concessioni Edilizie in Sanatoria distinte con i numeri 18/88, 132/88,76/89, 77/89, 78/89 e 80/89";

all'art. 3 è riportato: "La parte assegnataria dichiara di ben conoscere e accettare che i lastrici di copertura del fabbricato rimangono esclusi dalle parti comuni del fabbricato, in quanto parte sono di proprietà esclusiva di altri soci assegnatari e parte ancora da assegnare".

Premesso che

- la **Cooperativa**, costituita con atto per notaio Leonardo La Porta in data 03.09.1982, registrato a Caserta il 22.09.1982 al n. 8466, con atto a rogito del notaio Carlo Tafuri del 30.10.1985, registrato a Napoli il 19.11.1985 al n. 16596/A e trascritto presso i pubblici registri immobiliari il 07.09.1985 ai **nn. 19095/16670** acquistò dai germani **XXX**, una zona di terreno edificatorio in Caserta, frazione San Benedetto, alla Via Maddalena con annessi ruderi di fabbricato, il tutto dell'estensione catastale di are 25.84 in catasto terreni al foglio 52, p.lla 43 F.R. e 44/A.;

- al solo fine di ottenere l'autorizzazione a poter realizzare una volumetria maggiore di quella urbanisticamente consentita sul suolo acquistato, è stata asservita anche un'area adiacente di proprietà aliena avente accesso dal suolo acquistato dalla Cooperativa, per cui all'epoca è stata anche costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del citato terreno confinante;
- che successivamente, per accordo tra le parti, in conformità del liberato assembleare della Cooperativa in data 02.12.1986, la predetta servitù, con atto per notaio Leonardo La Porta in data 24.07.1989, registrato il 02.08.1989 al n. 139 e trascritto presso i pubblici registri immobiliari il 10.08.1989 ai nn. 018787/15530, veniva abolita mediante la cessione da parte della Cooperativa a favore del suo confinante di una striscia di terreno di proprietà esclusiva della Cooperativa medesima, delle dimensioni di m (3,40 x 62,60) a partire dalla Via Maddalena e sino al muro di confine ad ovest, di proprietà Amato.

Tanto premesso si ha che il suolo su cui insiste l'intero complesso sociale di cui fa parte l'immobile staggito non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune e quindi non risulta alcuna Convenzione tra l'Ente e la XXX.

In esecuzione dello scopo sociale e della vigente legislazione edilizia economica e popolare, la predetta società ha costruito il fabbricato sociale e per tale costruzione ha ottenuto dall'Istituto Bancario di Torino S. Paolo due mutui fondiari.

Occorre precisare che la Legge 22 ottobre 1971 n. 865 attiene: *“Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica”*, *“Norme sull'espropriazione per pubblica utilità”* e *“Modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 18 aprile 1962, n. 167 e 29 settembre 1964, n. 847”*; *“ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata”*.

Orbene dall'esame del titolo di provenienza appare che **il fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata nell'ambito della presente procedura è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata.**

Per **Edilizia residenziale pubblica** si intende il settore dell'edilizia realizzato dallo Stato, direttamente o per il tramite di enti pubblici creati per questo scopo, o comunque con interventi finanziari o di altro genere da parte di organismi pubblici, al fine di costruire alloggi abitativi per i cittadini con scarso reddito. Tradizionalmente si distingue tra:

- 1) **Edilizia sovvenzionata:** gli immobili risultano costruiti direttamente da enti pubblici, quali IACP o ATER.
- 2) **Edilizia agevolata:** gli immobili sono costruiti da soggetti privati, che godono di norma, ai fini della realizzazione delle opere, di mutui edilizi assistiti da ipoteca sull'area edificanda e di garanzia c.d. sussidiaria dello Stato (contributo dello Stato erogato in conto capitale ovvero finalizzato all'abbattimento degli interessi).
- 3) **Edilizia convenzionata:** gli immobili sono costruiti da soggetti privati, che godono di finanziamento pubblico, a seguito di una Convenzione stipulata con un ente pubblico territoriale (Regione o Comune).

Con specifico riguardo alla Edilizia agevolata e convenzionata, che è quella che qui interessa, sono individuabili due tipologie di convenzioni.

- 1) Le Convenzioni PEEP, disciplinate dall'art. 35 della Legge 865/1971 (cd. Legge per la casa), che si diversificano a seconda che abbiano per oggetto l'assegnazione dell'alloggio in diritto di superficie ovvero in diritto di proprietà. Esse hanno natura edilizio pubblicistica, costituendo attuazione del Piano di zona per l'Edilizia Economica Popolare, obbligatorio per i Comuni di oltre 50.000,00 abitanti e per i capoluoghi di Provincia. L'art. 35, tra l'altro, prevede che il Comune espropri le aree comprese nei piani di zona, concedendole in diritto di superficie o cedendole in proprietà e che la



concessione deve essere formalizzata con una Convenzione da stipularsi per atto pubblico e trasciversi.

- 2) Le Convenzioni “Bucalossi”, originariamente disciplinate appunto dalla Legge 10/1977, hanno natura urbanistico privatistica, costituendo accordo tra Comune (che concede il permesso di costruire con oneri concessori ridotti) ed il soggetto costruttore (che si obbliga a realizzare opere di urbanizzazione, che saranno poi acquisite al patrimonio indisponibile del Comune).

Dette Convenzioni possono prevedere vincoli di natura soggettiva (di norma: impossidenza e reddito medio-basso) e/o di natura oggettiva (prezzo massimo di cessione, canone locativo calmierato). Tali vincoli, tuttavia, godono di efficacia diversa a seconda del tipo di Convenzione, come chiarito dalle Sezioni Unite della Corte di **Cassazione** nella **sentenza del 16 settembre 2015 n.18135**, che si è occupata della controversa problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile costruito in regime di edilizia agevolata e convenzionata anche ai successivi subacquirenti, e non solo al cessionario. Precisamente:

1) **per le Convenzioni “Bucalossi”, il destinatario dell'obbligo di contenere il prezzo di cessione o il canone locativo è solo il costruttore titolare della concessione;** 2) **per le Convenzioni PEEP, invece, il prezzo massimo di cessione o il canone locativo massimo seguono il bene nei successivi passaggi del bene**, con naturale efficacia indefinita, obbligando quindi tutti i successivi acquirenti.

In merito, occorre precisare che:

- a) I vincoli legali di natura oggettiva possono essere rimossi.** Il legislatore del 2011 (nell'aggiungere il comma 49 bis all'art. 31 della Legge n.448 del 1998) ha introdotto **l'istituto dell'affrancazione**, cioè la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione contenuti nelle Convenzioni (sia PEEP che Bucalossi):
- 1) decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento; 2) su richiesta delle persone fisiche che ne

- hanno interesse; 3) con atto pubblico o scrittura privata autenticata soggetta a trascrizione;  
4) previo versamento corrispettivo determinato dal Comune secondo parametri legali.

**b) I vincoli legali di natura soggettiva sono stati abrogati dall'art. 23 della Legge n.179 del 1992** (cd. Legge Ferrarini Botta).

Pertanto, per le Convenzioni stipulate successivamente al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della predetta legge) – non è il caso di specie in quanto la convenzione è del 1978 – i limiti soggettivi (come anche il divieto di alienazione) non sono più imposti dalla legge, ma, se previsti, hanno natura convenzionale.

#### *Rapporti tra procedure esecutive e beni di edilizia residenziale convenzionata*

La **Corte di Cassazione**, nell'affrontare la problematica delle procedure esecutive aventi ad oggetto immobili di edilizia residenziale pubblica, con la **sentenza del 5 agosto 1987 n.6748**, ha espressamente escluso l'applicabilità delle limitazioni normative alla circolazione dei predetti beni alle procedure di espropriazione forzata, ritenendole efficaci esclusivamente in relazione agli atti volontari di disposizione compiuti dagli assegnatari.

Come è stato autorevolmente osservato, il predetto orientamento giurisprudenziale si è formato in un contesto normativo che aveva visto (ad opera del legislatore del 1978) la abrogazione della previsione di cui al **comma 1 dell'art. 35 della Legge 865/1971**, secondo cui: *“Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area in concessione superficiaria o in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato, in concessione superficiaria o in proprietà, a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari”*.

Tuttavia, a parere di chi scrive:

**-La sopracitata sentenza delle Sezioni Unite della Corte Suprema del 16 settembre 2015 n.18135** (che ha ricostruito come oneri reali i vincoli sociali previsti dalle Convenzioni PEEP) **non ha affrontato la tematica dei rapporti tra procedure esecutive ed immobili di edilizia residenziale convenzionata.**

Anzi, proprio perché, diversamente, **si è occupata del trasferimento tra privati dell'immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata**, la Corte di Cassazione ha avvertito l'esigenza di aggiungere *“in chiusura di analisi, che la soluzione adottata appare altresì conforme, sotto il profilo teleologico, ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato”*.

-L'applicabilità alle procedure esecutive delle limitazioni previste dalle Convenzioni (trascritte) è invece prevista dai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della Legge di bilancio 2020 ed è alle disposizioni ivi contenute che occorre far riferimento per individuarne ambito e condizioni di applicazione. Se tale disciplina non fosse stata introdotta, si sarebbe continuato a ritenere inapplicabili alle procedure esecutive le limitazioni previste dalle Convenzioni ex art. 35 Legge 865/1971.

**Orbene, la nuova disciplina dettata dalla Legge di bilancio 2021 non contiene una previsione analoga a quella di cui all'abrogato comma 1 dell'art. 35 della Legge sulla casa. Dalla lettura delle nuove disposizioni, invero, l'ambito di applicazione sembra essere ristretto all'ipotesi in cui soggetto esecutato sia il concessionario costruttore.**

-Le argomentazioni sostenute al tempo dagli interpreti – pressochè concordi nel ritenere la inapplicabilità alle procedure esecutive dei vincoli stabiliti a tutela della finalità sociale – sembrano mantenere intatta la loro validità, almeno nell'ipotesi in cui parte esecutata sia un successivo acquirente: in particolare, si ribadisce, è davvero arduo, se non impossibile, individuare un intento speculativo in caso di espropriazione immobiliare; così come non può sottacersi il grave pregiudizio che - opinando diversamente – deriverebbe per il creditore fondiario che abbia concesso un mutuo ad un subacquirente (diversamente, per il soddisfacimento del credito fondiario dell'istituto

bancario che ha finanziato l'operazione soccorrerebbe, quanto al residuo non soddisfatto dall'esecuzione forzata, la garanzia sussidiaria dello Stato ex art. 44 della L. 457 del 1978).

*Nuova disciplina delle esecuzioni immobiliari aventi ad oggetto beni realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata: Legge 30 dicembre 2020 n.178, art. 1, commi 376, 377 e 378.*

Come noto, la **Legge del 30 dicembre 2020 n.178** (Legge di bilancio 2021), all'**art. 1, commi 376, 377 e 378**, ha dettato una nuova disciplina in tema di procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata.

Il **comma 376** recita: *“Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva”.*

La disposizione in oggetto sembra riguardare le procedure esecutive iniziate successivamente all'entrata in vigore della nuova legge (1.01.2021): può infatti parlarsi di nullità solo con riferimento ad una procedura iniziata in violazione di un obbligo già esistente.

**Essa sanziona con la nullità dette procedure** in caso di mancato formale avviso della loro pendenza, prima dell'istanza di vendita o comunque dell'udienza ex art. 569 c.p.c., ai seguenti soggetti: 1) Comune in cui è ubicato l'immobile; 2) Ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, ma sanabile ex art. 162 c.p.c., mentre l'iniziativa per farla valere spetta ai soggetti ivi indicati: 1) parti della procedura; 2) organi vigilanti avvisati; 3) inquilino detentore; 4) prenotatario o socio della società sottoposta alla procedura esecutiva. Invero, a sommosso parere dello scrivente, proprio dalla indicazione dei soggetti cui è

attribuita la facoltà di far valere la nullità, sembra potersi circoscrivere l'ambito di applicazione della nuova disciplina all'ipotesi in cui soggetto esecutato sia la società costruttrice: non si spiegherebbe altrimenti l'espresso riferimento alla *“iniziativa ... dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva”*.

Il **comma 377** prevede: *“Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi”*.

La disposizione in oggetto sembra invece riguardare le procedure esecutive iniziate anteriormente all'entrata in vigore della nuova legge (1.01.2021), atteggiandosi come disciplina transitoria. Essa, innanzitutto, **sanziona con la sospensione (cd. esterna, ex art. 623 c.p.c.) dette procedure:** il G.E. sospende il procedimento esecutivo per consentire ai soggetti indicati nel citato comma 376 di intervenire (*recte*: di essere sentiti ex art. 485 c.p.c.) nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili in parola.

Inoltre, nel caso in cui sia già stata disposta la vendita, la disposizione attribuisce al G.E. il **potere di sospendere la vendita.**

Il **comma 378** stabilisce: *“Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata”*.

La disposizione *de qua* stabilisce un onere di verifica in capo al G.E. per le procedure intraprese da una banca in forza di mutuo fondiario erogato per la realizzazione degli immobili in parola, dovendo lo stesso verificare: 1) la rispondenza del mutuo ai criteri di cui alla Legge 457/1978;

2) l'inserimento del creditore precedente nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Se manca uno solo di questi due requisiti, la sanzione è quella della improcedibilità del procedimento esecutivo.

Ciò posto, **la ratio della riportata disciplina va individuata nella tutela della finalità sociale degli immobili de quibus, consistente nel rispetto dei limiti oggettivi e soggettivi alla circolazione degli stessi come formalizzati nella convenzione. Ed è al Giudice dell'Esecuzione che spetta il compito di valutare e tutelare la finalità sociale cui è destinato l'immobile pignorato sulla base del contenuto degli atti trascritti.** E ciò anche in caso di mancato "intervento" del Comune e dell'Ente erogatore del finanziamento: **può, infatti, accadere che la finalità sociale sia stata comunque garantita nella procedura nonostante la mancata audizione degli Enti pubblici interessati.**

Ne consegue che, nelle procedure esecutive nelle quali sia in corso un esperimento di vendita, una volta individuati i requisiti stabiliti dalla Convenzione, occorre verificare se l'aggiudicazione li rispetti.

In caso positivo, non vi sarà motivo di revocarla e potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento; diversamente, andrà sospesa la vendita e revocata l'aggiudicazione.

Quanto, infine, ai rimedi, il rimedio per far valere la nullità (della procedura) ex comma 376 ovvero il vizio che avrebbe dovuto determinare la sospensione (della procedura o della vendita) ex comma 377, è da individuarsi nell'opposizione ex art. 617 c.p.c..

L'opponente deve quindi allegare il concreto pregiudizio subito, pena l'inammissibilità dell'opposizione per carenza di interesse. Così, ad es., in ipotesi di unico vincolo rappresentato dal prezzo massimo di cessione, sarebbe priva di interesse l'opposizione ex art. 617 c.p.c. proposta dall'Ente "pretermessso", qualora il prezzo base di vendita sia inferiore a detto limite.

Da tutto quanto esposto, quindi, **considerato che il fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata nell'ambito della presente procedura è stato realizzato in regime di edilizia**

**residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata, dall'esame del titolo di provenienza sembrerebbe, a parere dello scrivente, che non sussistano le limitazioni di carattere soggettivo e/o oggettivo con particolare riguardo al prezzo vincolato (ovvero al prezzo massimo di cessione dell'alloggio).**

In conclusione appare chiaro che l'ambito di applicazione della suddetta disciplina sembra essere ristretto all'ipotesi in cui il soggetto esecutato sia il concessionario costruttore e non l'assegnatario (a maggior ragione l'avente causa dell'assegnatario come nel caso di specie).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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



- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta è stato possibile verificare la regolarità edilizio-urbanistica riguardante il complesso immobiliare del quale fanno parte i cespiti pignorati e la cui costruzione risale al 1987.

Premesso che la **Concessione Edilizia n. 156/82 del 22.09.1982** relativa alla costruzione di un fabbricato per civili abitazioni da realizzarsi alla Via Maddalena in San Benedetto di Caserta, intestata alla **XXX** è stata successivamente volturata in data 22.10.1982 alla **XXX**, il complesso edilizio del quale fa parte la porzione immobiliare staggita è stato realizzato in virtù dei seguenti provvedimenti amministrativi (*ALL.6 - Documentazione Urbanistica*):

- **Concessione edilizia n. 156 del 22.10.1982** rilasciata per la costruzione di un fabbricato sociale per conto della **XXX** in San Benedetto via Maddalena;

Nella relativa Relazione tecnico-illustrativa è riportato: *“La costruzione prevede un piano rialzato a mt. 0.80 dal livello stradale, un primo piano a mt. 4.00 dal livello stradale, un secondo piano a mt. 7.20 ed un piano di copertura a mt. 10.40. ...Il piano cantinato, sottoposto a mt. 3.00 al livello stradale attuale, sarà adibito in parte a n° 32 box-garage. ... Le due scale serviranno complessivamente n° 24 appartamenti distribuiti in ragione di n° 8 appartamenti per piano ed in ragione di n° 4 appartamenti serviti da ogni singola scala”.*

Il fabbricato di cui al progetto assentito si doveva sviluppare quindi su cinque livelli, di cui uno sotto il piano stradale. La consistenza di cui alla relazione tecnica della licenza edilizia emerge altresì dai relativi grafici di progetto.

- **C.E. in Sanatoria n. 18/88 del 07.03.1988** per il condono edilizio relativamente alla trasformazione di un porticato in abitazione al piano terra del fabbricato XXX in San Benedetto di Caserta via Maddalena;
- **C.E. in Sanatoria n. 132/88 del 21.07.1988** per il condono edilizio per la trasformazione di un porticato in abitazione della cooperativa edilizia XXX in San Benedetto di Caserta via Maddalena;
- **C.E. in Sanatoria n. 76/89 del 05.04.1989** per il condono edilizio relativo alla trasformazione di un porticato in abitazione al piano terra del fabbricato XXX in San Benedetto via Maddalena;
- **C.E. in Sanatoria n. 77/89 del 05.04.1989** per il condono edilizio relativo alla trasformazione di un porticato in abitazione al piano terra del fabbricato XXX in San Benedetto via Maddalena;
- **C.E. in Sanatoria n. 78/89 del 05.04.1989** per il condono edilizio relativo alla trasformazione di un porticato in abitazione al piano terra del fabbricato XXX in San Benedetto via Maddalena;

- **C.E. in Sanatoria n. 80/89 del 12.04.1989** per il condono edilizio relativo alla trasformazione di un porticato in abitazione al piano terra del fabbricato XXX in San Benedetto via Maddalena.

Non è stato rinvenuto nella pratica edilizia il **Certificato di Abitabilità** del fabbricato.

Si rappresenta che dallo studio dei grafici di progetto allegati alle suddette concessioni in sanatoria, risulta sostanzialmente la richiesta di condonare n. 6 abitazioni realizzate abusivamente al posto del porticato al piano terra. Tali abusi sanati non sono pertinenti l'immobile pignorato in quanto esso è posto al secondo piano.

Nella pratica, poi, si rinveniva il progetto di **Variante della Licenza Edilizia n. 156/82 del 22.10.82** e la Relazione tecnico-illustrativa, di cui al prot. n. 14932 del 05.10.1983 del Comune di Caserta, senza la relativa vidimazione dell'Ente.

Nella Relazione tecnico-descrittiva è riportato: *“constatate le condizioni dei luoghi in corso d'opera, si è addivenuti alla necessità di presentare variante al progetto rilasciato con concessione edilizia n° 156/82 del 22.10.1982. ... La costruzione pertanto prevede: un piano cantinato posto a quota -5.60 adibito a garages e cantinole, un piano intermedio posto a quota -2.40, destinato a portico sulla parte antistante via Maddalena, in parte adibito a n° 6 appartamenti, un piano rialzato a mt. 0.80, un primo piano posto a quota +4.00, un secondo piano posto a quota +7.20 ed un piano di copertura con un'altezza massima di gronda di ml. 10.20. Il piano di copertura, previsto a terrazzo, coprirà l'intero edificio. ...Le due scale serviranno complessivamente n° 30 appartamenti distribuiti in ragione di 6 appartamenti al piano intermedio e n° 8 appartamenti per piano”.*

Orbene in riferimento alla richiesta di *“Concessione edilizia per variante in corso d'opera per la costruzione di fabbricato sociale XXX (variante alla C.E. n. 156/82 del 22.10.1982 San Benedetto di Caserta Via Maddalena)”* vi è una comunicazione della Ripartizione Urbanistica del Comune di Caserta del 21.01.1985 in cui risulta che la Commissione Edilizia nella seduta del

14.01.1985 ha espresso il seguente parere: “La Commissione Edilizia ritiene che debba sospendersi ogni determinazione perché vi è contrasto con il nuovo P.R.G.”.

Il fabbricato di cui al progetto di variante – di cui non risulta, si ripete, il rilascio di concessione edilizia in variante – si articola quindi su sei livelli, di cui due sotto il piano stradale.

In sede di sopralluogo si riscontrava che il fabbricato *de quo* consta di cinque piani più il piano coperture, quindi complessivamente sei livelli, di cui due sotto il piano stradale come previsto dal progetto in variante non assentito.

Anche in atti dell’Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati consta di n° 30 (trenta) appartamenti distribuiti fra i piani intermedio (piano 1° sottostrada), terra, primo e secondo oltre al piano terzo di copertura e al piano destinato a box auto al 2° piano sottostrada, quindi complessivamente sei livelli, di cui due sotto il piano stradale.

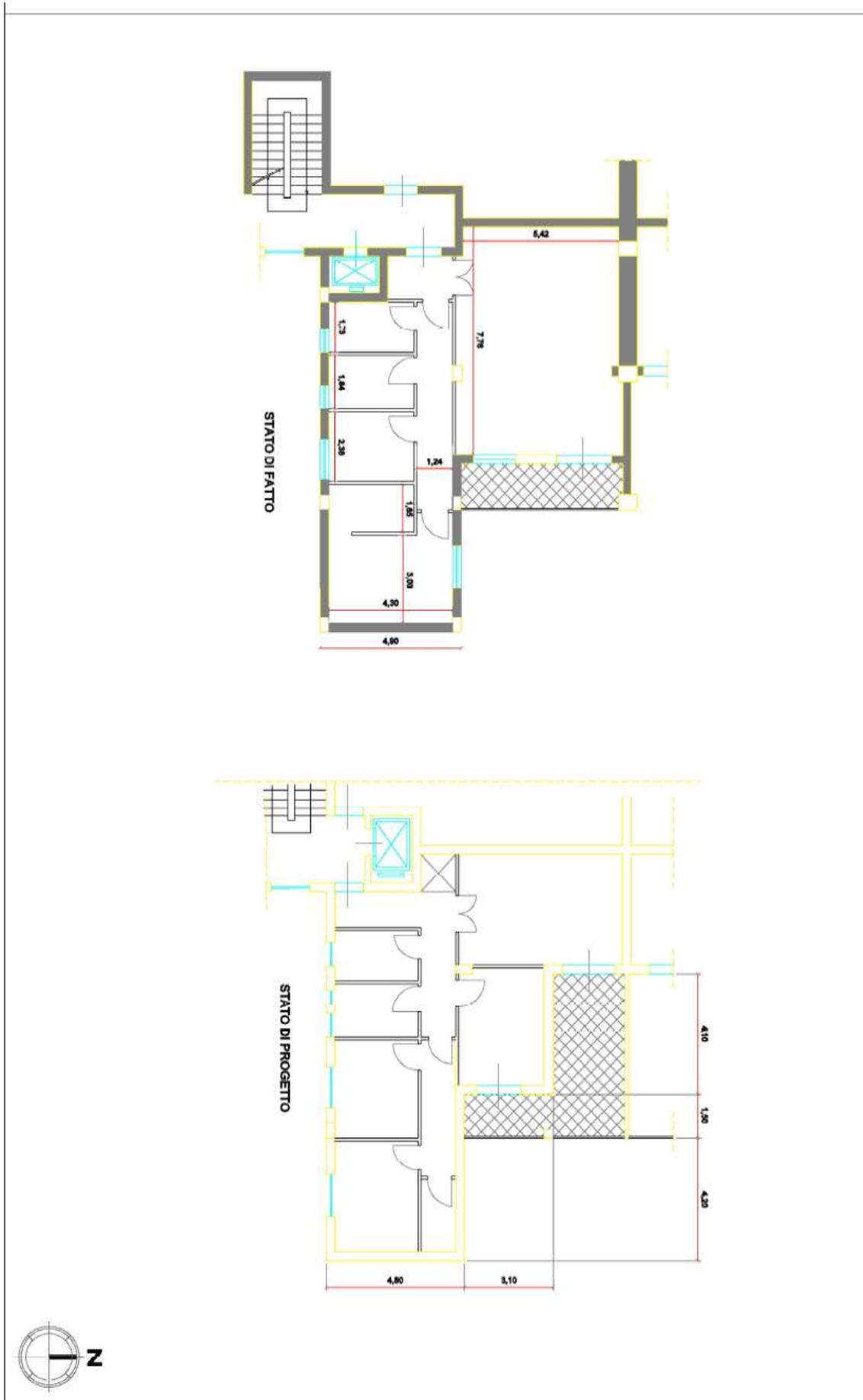
In definitiva, allo stato, oltre ai cinque livelli assentiti con la Licenza Edilizia n. 156/82 del 22/10/82, vi è un piano in più, cosiddetto **“intermedio”** che ospita i 6 appartamenti esistenti, posto sotto il piano strada, per i quali non risultano in atti del comune, titoli abilitativi edilizi che ne autorizzano la volumetria, ma risultano soltanto n. 6 condoni per il cambio destinazione d’uso del porticato in abitazioni. Tuttavia è verosimile che i predetti condoni edilizi siano stati rilasciati per sanare la volumetria in eccedenza rispetto a quella della Licenza Edilizia n. 156/82. Lo scrivente, però, non ha i necessari elementi per riferire sulla presenza o meno di altri abusi per il c.d. “piano intermedio”, abusi che, se esistessero, riguarderebbero l’intero fabbricato, configurandosi come abusi sostanziali, di cui all’art. 32 comma 1 del D.P.R 380/2001 e *ss.mm.ii.*

Nella pratica edilizia, ad ogni modo, non sono emersi provvedimenti sanzionatori relativi alla porzione immobiliare pignorata.

C’è da dire però che, relativamente all’unità abitativa in questione, l’intervento realizzato non è in aderenza al progetto allegato alla C.E. n. 156/82 (è piuttosto conforme al progetto in variante di cui non è emerso il rilascio del permesso autorizzativo).

Dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato di progetto assentito, infatti, si sono riscontrate le seguenti difformità, visibili dai grafici sotto riportati:

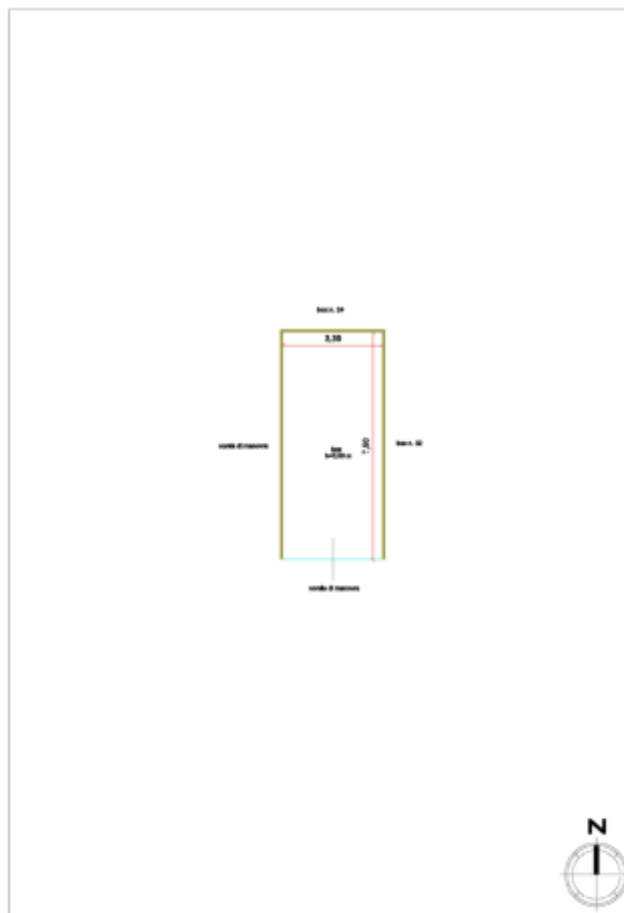
- *ampliamento della superficie in pianta dell'appartamento originato dall'avanzamento del compagno del balcone annesso al salone living con conseguenziale riduzione del balcone stesso e modifica dei prospetti;*
- *trasformazione di una delle due porte del balcone del salone living in finestra e diversa ubicazione della finestra nella camera da letto matrimoniale con modifica dei prospetti;*
- *diversa distribuzione degli spazi interni.*

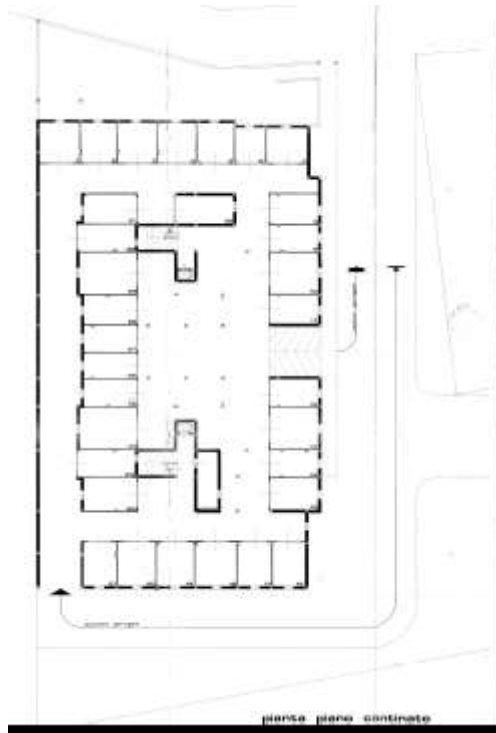
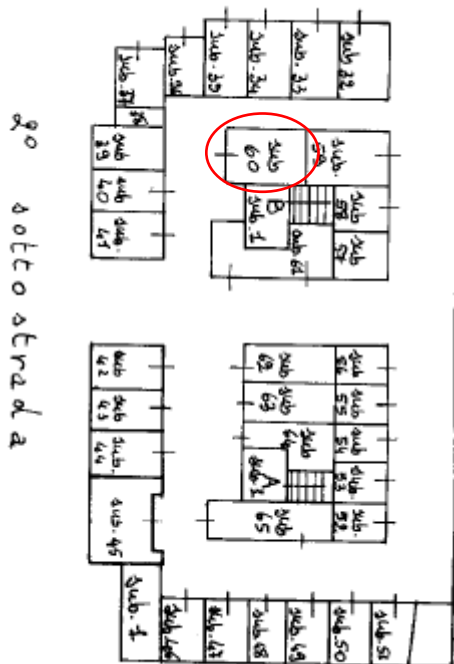


Per il box auto, nel titolo di provenienza è scritto: “*locale box al secondo piano sotto strada, distinto con il numero interno 33, confinante con area di manovra e con i locali distinti con i numeri 24 e 32, riportato in catasto al foglio 52, p.lla 1229 sub 62*”. Tale box nel progetto assentito non è riportato (nel progetto di variante invece è rappresentato con il numero 55), mentre nell’elaborato planimetrico catastale risulta identificato con il sub 62 in modo conforme allo stato dei luoghi.

Per la difformità fra stato dei luoghi e il permesso autorizzativo, si rinvia a quanto in precedenza rappresentato circa l’eventuale presenza di abuso sostanziale per il fabbricato di cui i beni pignorati sono parte, da cui l’importante alea sulla conformità urbanistico edilizia di tutto l’edificio.

Di seguito il confronto fra il rilievo effettuato in sede di sopralluogo, l’elaborato planimetrico catastale ed i grafici concessori del piano primo sottostrada (denominato “cantinato”).





Per gli abusi riscontrati non sarà possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985 e successive modifiche.

Infatti il comma citato permette la presentazione di domanda in sanatoria purché la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge.

L'ultimo condono, di cui al decreto legge n. 269/2003, è entrato in vigore il 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale n. 229 - Supplemento Ordinario n. 1571).

Il titolo esecutivo posseduto dal creditore precedente è un mutuo fondiario in virtù di atto per notar Vincenzo Barletta del 14.03.2006. Quindi le ragioni del credito sono ascrivibili all'anno 2006, data successiva all'entrata in vigore del decreto legge dell'ultimo condono.

Ne discende che l'aggiudicatario **non potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata legge.**



Per le sole modifiche della distribuzione interna, costituenti interventi ricompresi nel novero delle attività di manutenzione straordinaria, la conformità urbanistico-edilizia potrebbe essere ottenuta dall'aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria onerosa.

Per le altre difformità riscontrate, come innanzi descritte – ovvero per l'appartamento la maggiore superficie utile con conseguenziale aumento della volumetria e la diversa superficie e geometria del balcone, la modifica dei prospetti del fabbricato e l'inesistenza del box auto nel piano cantinato – la conformità urbanistico-edilizia potrebbe potenzialmente essere ottenuta se l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (c.d. *doppia conformità*).

Come anzidetto, le autorizzazioni edilizie sono state rilasciate per l'intero complesso edilizio, costituito da un fabbricato pluripiano con due scale ed aree comuni, di cui solo due unità immobiliari sono oggetto di pignoramento.

Il buon esito della pratica *de quo*, laddove queste difformità interessano i beni pignorati e nel contempo proprietà aliene, sarebbe subordinato alla verifica della eventuale positiva rispondenza ai parametri urbanistici ed edilizi anche per gli immobili e le parti comuni non pignorate, previo complessivo rilievo plano-volumetrico (sia delle parti pignorate che di quelle non oggetto della presente stima).

Inoltre la presentazione della pratica edilizia in sanatoria onerosa dovrebbe essere effettuata in contemporanea da tutti i condomini del complesso immobiliare di cui sono parte i beni pignorati.

La difficoltà del presentare una pratica edilizia in sanatoria onerosa a livello condominiale e l'indeterminatezza del buon esito dell'iter della stessa, nonché l'alea sulla conformità urbanistico edilizia dell'intero fabbricato in esito alla liceità o meno del c.d. "piano intermedio" (e quindi del secondo piano sottostrada), rendono meno appetibili i beni da porsi in vendita di cui si è tenuto conto nella valutazione.

Il valore di stima della porzione immobiliare staggita è stato infatti decurtato di un importo forfettario, determinato in termini percentuali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del sopralluogo la porzione immobiliare era occupata dalla debitrice esecutata con il suo nucleo familiare composto dal coniuge e da un figlio.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore precedente – effettuate presso i pubblici registri immobiliari – verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene di cui ci si occupa.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che i beni non sono stati riconosciuti di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche.

In particolare si precisa che, per la SEZIONE B, **gli oneri e i vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

*1. Iscrizioni:*

**nn. 17370/6976 del 20.03.2006** – Iscrizione di ipoteca volontaria di € 320.000,00 concessa a garanzia di mutuo fondiario di € 160.000,00 per la durata di 25 anni con atto del 14.03.2006, per Notar Vincenzo Barletta, rep. 100398/25715, a favore di BANCA DI ROMA S.p.A. con sede in Roma, C.F. 06978161005 contro XXX, come sopra generalizzata gravante per la piena ed intera proprietà sugli immobili su descritti.

**nn. 41820/5914 del 22.12.2016** – Iscrizione di ipoteca legale di € 76.612,22 ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01 nascente da atto amministrativo emesso in data 20.12.2016, per capitale € 38.306,11 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede in Roma, C.F.13756881002 e contro XXX, come sopra generalizzata, gravante per la piena ed intera proprietà sugli immobili su descritti.

2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**nn. 9446/7283 del 08.03.2023** – Trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare del 27.01.2023, rep. n. 585/2023 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere a favore di PRISMA S.P.V. S.r.l. con sede in Conegliano (TV) – C.F. 05028250263, contro XXX, come sopra generalizzata gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili sopra descritti.

3. *Diffformità urbanistico-edilizie*

I **costi** per le diffformità urbanistico-edilizie sopra evidenziati sono stati decurtati in maniera forfettaria, determinata in termini percentuali, dal prezzo a base d'asta.

4. *Diffformità Catastali*

I **costi** per l'aggiornamento catastale rispetto allo stato reale dei luoghi sopra evidenziati pari a € **500,00** sono stati decurtati dal prezzo a base d'asta.

Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è alcuna trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro i danti causa, sugli stessi immobili pignorati (*vedi Ispezione Ipotecaria Ordinaria*).

Non vi è, infine, alcuna costituzione di un fondo patrimoniale *ex art. 167 c.c.*, o la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

Lo scrivente, infine, verificava la costituzione del condominio e l'esistenza del **regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali** (*cfr. ALL.7-Documentazione condominiale*).

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

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

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** *ex art. 826 c.c.* di un ente pubblico.

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

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

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

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

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

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

L'esperto procedeva alla verifica dell'**esistenza/inesistenza di pesi od oneri di altro tipo** e a tal fine svolgeva le indagini presso l'Ufficio Catasto di Caserta per risalire alla particella originaria del cespite pignorato e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (**Ufficio Usi Civici**).

Il foglio 52 non rientra tra i fondi del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 20.01.1937, relativo al Comune di Caserta, pertanto, l'area di sedime su cui insiste l'immobile espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (*ALL. 8-R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI*).

La particella originaria non risulta, altresì, gravate da livello e/o censo.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

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

L'avv. XXX, amministratore p.t. del condominio "P.co Alambra" di Via Maddalena n. 28 - Caserta di cui fanno parte i cespiti staggiti, riferisce circa le spese condominiali (*cf. ALL.7*) e segnatamente quanto segue.

Importo approssimativo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione € 648,00

Rate Ordinarie Previste:

Sub. 25-62 €/mese 54,00;

eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto:

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Sub. 25-62 € 4.567,58;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato :

eventuali millesimi di parti comuni:

Millesimi di parti comuni quali: Tabella da A a Tabella C

Sub. 25-62 Tabella generale A mill. 33,44; Tabella B (Scala) mill. 33,44; Tabella C (Ascensore) mill. 78,55;

Il condominio è in possesso della certificazione della conformità degli impianti condominiali ai sensi della L. 46/90.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al

medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



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

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

*a) Caratteristiche della zona*

L'immobile è localizzato nella frazione San Benedetto della città di Caserta, contraddistinta dalla presenza di complessi edilizi nuovi. I caratteri dell'area sono quelli tipici delle aree di espansione, con impianti costruttivi di recente realizzazione e con arredo urbano (marciapiedi, alberi), illuminazioni e pavimentazioni moderni.

La zona è ottimamente collegata con il centro di Caserta che dista pochi Km ed è vicina all'Università degli Studi della Campania Luigi Vanvitelli, al Centro Direzionale San Benedetto e all'INPS.

*b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile*

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'appartamento rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista, anche in considerazione del fatto che pertinenziale all'appartamento vi è un box auto.

*c) Caratteristiche del mercato attuale*

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente non limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato della zona.

Ciò in considerazione soprattutto della ubicazione del bene e del fatto che fa parte di un complesso edilizio dotato di condominio.

*d) Stato di manutenzione*

L'immobile ha uno stato di manutenzione mediocre a causa di infiltrazioni d'acqua verificatesi in qualche ambiente provenienti dal lastrico solare sovrastante, di proprietà del coniuge dell'esecutata.

Le strutture portanti in cemento armato e i solai in latero cemento, sono in normali condizioni. Gli impianti sono funzionanti e sono rispondenti alle previgenti normative.

*e) Redditività*

La porzione immobiliare al piano rialzato è inclusa nella categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) e nella categoria catastale C/6 (Autorimesse senza fine di lucro).

Ne consegue che le norme vigenti prevedono per il bene in oggetto un regime di libera contrattazione.

## **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità**

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più

probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare però correttamente applicabile in quanto si renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione delle caratteristiche del bene.

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi buoni, che determinano una redditività conseguentemente alta.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

## 2. La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel “più probabile prezzo di mercato” l’angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l’individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l’individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

### *Procedimento diretto o sintetico*

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

E' da rilevare però come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà però non acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene la specificità dell'immobile.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente ordinario per il quale i riferimenti di mercato non sono limitati.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del bene, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari)".

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

a) articolazione del bene oggetto di valutazione in porzione definita “unità tipica”- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

b) specifica ponderazione economica dell’”unità tipica” mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi dell’unità stessa;

c) determinazione del valore del bene.

#### *Procedimento indiretto o analitico*

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all’attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l’accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

E’ altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell’ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato.

Non può quindi teoricamente ritenersi l’indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando però che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Si è già accennato al mercato cui è interessato il bene in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, in considerazione anche della pezzatura e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che sono quelle più richieste dal mercato e che influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Tenuto conto quindi dell'oggettiva appetibilità dell'immobile, che influenza il tasso di capitalizzazione in maniera apprezzabile, si ritiene che il procedimento in argomento possa essere adottato esclusivamente a verifica del precedente.

Infatti, per quanto concerne in modo specifico la redditività, dal mercato sono desumibili utili indicazioni sulla produttività del bene esaminato solo per alcune delle singole porzioni produttive, mentre per altre, a causa delle specifiche destinazioni d'uso, tali indicazioni sono solo apprezzabili.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

- a) le quote detrattive da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;
- b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato a verifica ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

### 3. Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene attraverso le seguenti fasi:

- a) procedimento sintetico definito per “*valori tipici*”;
- b) procedimento analitico a verifica noto come “*capitalizzazione dei redditi*”;
- c) sintesi valutativa finale.

### 4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

*Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per “valori tipici”*

Come è stato dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, il procedimento estimativo denominato per “*valori tipici*” si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari. I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati precedentemente nel quadro di consistenza dell’unità immobiliare.

I valori di mercato afferenti alla c.d. “*unità tipica*” sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

*Elementi di confronto*

In considerazione della qualità del bene in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la ubicazione e lo stato di manutenzione, molto richiesta dal mercato stesso, non sono difficilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni. Avuta conoscenza, a tal proposito, di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, sono stati rilevati valori che in generale sono in linea con quelli dell’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate.

Si sono acquisiti, attraverso queste indagini, i seguenti riferimenti estimali (ALL.9):

- prezzo di compravendita dei beni staggiti dell’anno 2006 pari a € **130.000,00**;



- decreto di trasferimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 2021 per una porzione immobiliare costituita da appartamento e box auto appartenente alla scala B dello stesso complesso immobiliare degli immobili staggiti pari a € 76.000,00;



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/SAN BENEDETTO - FALCIANO - TREDICI

Codice di zona: D14

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1850	L	3,2	4,7	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	2,9	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /5 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

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

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA/CE > CASERTA

## Caserta (CE)

Via Maddalena, 81100 Caserta Ce, Italia

### ZONA SAN BENEDETTO FALCIANO TREDICI

📍 Posizione Zona

🏠 Tipologia Prevalente

📊 Tutte le Statistiche di Zona ?








Semiperiferia

Abitazioni Civili

Passa a Borsino PRO



## Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni <b>Abitazioni &amp; Ville</b>	 Quotazioni <b>Uffici &amp; Negozi</b>	
 Quotazioni <b>Box &amp; Posti auto</b>	 Quotazioni <b>Locali &amp; Capannoni</b>	
<p><u>Quotazioni di Vendita</u>      Quotazioni di Affitto</p>		
 <p><b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona</p>		
Valore minimo Euro <b>1.123</b>	Valore medio Euro <b>1.463</b>	Valore massimo Euro <b>1.804</b>
 <p><b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona</p>		
Valore minimo Euro <b>982</b>	Valore medio Euro <b>1.283</b>	Valore massimo Euro <b>1.583</b>
 <p><b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona</p>		
Valore minimo Euro <b>652</b>	Valore medio Euro <b>812</b>	Valore massimo Euro <b>972</b>

Sono state esperite, inoltre, indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che operano in Caserta e che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

1. **Moccia Immobiliare** - via Ricciardi,42 Caserta Tel.: 0823.324605;
2. **Gabetti Immobiliare s.r.l.** - Piazza Vanvitelli,20/21 Caserta Tel.: 0823.456018;
3. **Toscano Immobiliare S.a.s.** - via G. M. Bosco,6-8 Caserta Tel.: 0823.210537;
4. annunci immobiliari relativi a Caserta pubblicati sul sito *immobiliare.it*.

Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra **1.000,00 €/mq e 1.500,00 €/mq** per le unità immobiliari a destinazione abitativa ricadenti nella stessa zona in buone condizioni.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alla porzione immobiliare da stimare. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della ubicazione e del grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione dell'immobile.

Orbene atteso che il valore unitario assunto per l'immobile *de quo*, in normali condizioni tecnico-statico, con rifiniture non di pregio e in uno stato di conservazione mediocri, è pari a **€/mq 1.200,00** e che la superficie commerciale dedotta dai grafici elaborati è pari a **Sc = mq 122,00**, si ha che il più probabile valore di mercato del lotto è:

$$V = mq \ 122,00 \times \text{€} \ 1.200,00 = 146.400,00$$

*Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi*

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (R.L.O.);
- b) determinazione delle quote detratte medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);
- c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);
- d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm.

*a) determinazione del reddito lordo medio ordinario (R.L.O.)*

Come già detto al paragrafo precedente il procedimento estimativo si articola su dati tecnici ed economici.

I primi sono evidenziati nella tabella di consistenza dell'immobile.

I valori afferenti alle c.d. "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini conoscitive con la cortese disponibilità di funzionari delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto di Caserta e si intendono "medi" riferiti alle superfici utili degli ambienti.

## Elementi di confronto



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/SAN BENEDETTO - FALCIANO - TREDICI

Codice di zona: D14

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1850	L	3,2	4,7	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	2,9	4	L

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

#### Legenda

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

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA/CE > CASERTA

## Caserta (CE)

Via Maddalena, 81100 Caserta Ce, Italia

**ZONA** SAN BENEDETTO FALCIANO TREDICI

📍 Posizione Zona

🏠 Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Semiperiferia

Abitazioni Civili

[Passa a Borsino PRO](#)



## Quotazioni Immobiliari di Zona

<p>Quotazioni <b>Abitazioni &amp; Ville</b></p>	<p>Quotazioni <b>Uffici &amp; Negozi</b></p>
<p>Quotazioni <b>Box &amp; Posti auto</b></p>	<p>Quotazioni <b>Locali &amp; Capannoni</b></p>
<p>Quotazioni di <b>Vendita</b>      <b>Quotazioni di Affitto</b></p>	
<p><b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b>                  Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona</p>	

Valore minimo

Euro **3,01**

Valore medio

Euro **3,96**

Valore massimo

Euro **4,91**



### Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo

Euro **2,71**

Valore medio

Euro **3,51**

Valore massimo

Euro **4,32**



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1,51**

Valore medio

Euro **2,01**

Valore massimo

Euro **2,51**

Gli affitti delle agenzie immobiliari interpellate su riportate per immobili simili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* oscillano tra **500,00 €/mese e 600 €/mese**.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, è stato predisposto il calcolo per la valutazione del bene che di seguito viene evidenziato, con riferimento alle superfici precedentemente riportate:

Superficie complessiva mq 122,00 a €/mq 4,5 x mese = € 549,00

- il canone annuo è pari a (€ 550,00 x 12) = € 6.600,00

Totale R.L.O. = € 6.600,00

Tale importo rappresenta il canone annuo lordo retribibile a data attuale dalla locazione dell'unità immobiliare, considerato corrisposto in data intermedia all'anno di riferimento, per cui non si ritiene di dover procedere ad alcun ragguaglio.

Per quanto sopra la redditività lorda annua risulta pari al 4,5% del valore capitale determinato al precedente punto.

*b) Determinazione delle quote detrattive medie ordinarie sul R.L.O. e del reddito netto ordinario (R.N.O.)*

Le spese annue “ordinariamente incidenti” sul reddito lordo retribibile dal capitale immobiliare possono essere suddivise in due distinti gruppi:

1) quote detrattive varie (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;

- alee improduttive;

- amministrazione;

2) quote detrattive per imposte dirette.

Per quanto riguarda le quote detrattive varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno evincere le stesse

da una attenta analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate in pubblicazioni specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto.

Sulla base delle indicazioni esposte e tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, si è ritenuto equo assumere le quote dettrattive di seguito riportate:

Quote dettrattive varie

manutenzione immobile 1,5%

ammortamento immobile 1,0%

assicurazioni 0,5%

alee improduttive 0,5%

amministrazione 0,5%

*totale detrazioni 4,0%*

Per quanto concerne la determinazione delle quote dettrattive per imposte dirette, è noto come le stesse costituiscano in generale un onere di notevole incidenza sul reddito lordo dei fabbricati.

Infatti, in base all'attuale regime fiscale, i fabbricati sono soggetti all'Imposta Municipale Unica (IMU) che è pari generalmente al 5-6% del reddito lordo.

Per quanto concerne l'IRPEF, occorre specificare che nel caso in esame, essendo il locatore una persona fisica si adotta cautelativamente una percentuale pari al 20%.

In sintesi, tenendo conto delle quote dettrattive sopra determinate, si ottengono le seguenti incidenze complessive rispetto al reddito lordo:

- quote dettrattive varie 4,0%

- quote dettrattive per imposte 26,0%

totale detrazioni 30,0%



In termini assoluti per il compendio in esame si ottiene una entità complessiva delle spese detratte (D) pari a:

$$D = R.L.O. \times 30,0\% = € 6.600,00 \times 30,0\% = € 1.980,00$$

In base alle risultanze emerse l'importo del reddito netto ordinario è di immediata determinazione quale differenza tra il reddito lordo ordinario e le spese detratte complessive:

- Reddito lordo ordinario € 6.600,00
- Detrazioni complessive € 1.980,00
- Reddito netto ordinario € 4.620,00

*c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)*

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto.

E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di "reale mercato", sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,0 % ed il 6,00 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto può essere compreso tra il 2,0 % ed il 4,0 %.

Confermano quanto sopra anche le entità delle fruttuosità riscontrate per immobili assunti a riferimento nel presente giudizio di stima.

Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del “bene” in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze “ascendenti” e “discendenti” che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Nella fattispecie si reputa significativo far rilevare che l’ubicazione e le caratteristiche della zona determinano per il bene in esame condizioni di favorevole apprezzamento per il mercato locale e di concorrenzialità sul mercato locativo.

Condizione sfavorevole è invece, come già detto, rappresentata dalle mediocri condizioni di manutenzione.

Un ulteriore elemento condizionante la determinazione estimale del saggio di rendimento immobiliare va ricercato nella attuale situazione economico-monetaria.

Il mercato immobiliare da alcuni anni sta attraversando un periodo di incertezza e staticità, influenzando negativamente sul saggio di redditività immobiliare.

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 3,0 %.

*d) Valore della porzione immobiliare in base alla capitalizzazione dei redditi*

Sulla base delle risultanze sopra ottenute ed in particolare del R.N.O. e del saggio di rendimento, è determinabile il valore capitale per mezzo della nota relazione formale della capitalizzazione:

$$V = \text{R.N.O.} / r = (\text{R.L.O.} - D) / r$$

$$V = € 4.620,00/3,0\% = € 4.620,00/0,02 = € 154.000,00$$

## 5. Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per confronto € 146.400,00
- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) € 154.000,00.

La differenza tra i valori ottenuti è assai modesta in considerazione dell'entità dei valori ed è ampiamente contenuta nei limiti di tolleranza di un giudizio estimativo.

Si sottolinea anzi come la pratica convergenza delle due risultanze costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca circa la validità della scelta dei criteri e dei procedimenti adottati.

## 6. Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del complesso attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti dei quali il secondo esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici";
- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato in c.t. € **146.000,00**.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito ai soli immobili, escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale agli immobili stessi.

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

#### ***Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:***

Aggiornamento catastale	€	500,00
Acquisizione APE	€	500,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, e APE	€	145.000,00

### **Prezzo base d'asta**

Il prezzo a base d'asta decurtato del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di € 123.250,00.

**Prezzo base d'asta in c.t. € 123.000,00 – Offerta minima € 92.250,00**

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

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

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

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

Si precisa che trattasi di espropriazione della **piena ed intera proprietà dei cespiti**.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente, infine, acquisiva i seguenti certificati (*ALL. 10*):

- certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che la residenza anagrafica della debitrice esecutata alla data del pignoramento e ancora adesso è in Caserta – località San Benedetto alla Via Maddalena n. 19;

- certificato di matrimonio per estratto dai registri della città di Napoli (NA): lo stato civile della debitrice esecutata quando acquista i beni staggiti (14.03.2006) è di coniugata in regime di separazione legale dei beni come ivi annotato.

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

**l'Esperto**  
dott. ing. Luigi de Lucia