

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva n°279/2021 R.G.E.**

## **LOTTO n°2**

Creditore Procedente	Sig. XXXXXXXX
Esecutato	Sig. XXXXXXXX
Ubicazione immobili pignorati LOTTO n°2	Via Iadevaia n°1 - P.co Valentino Caserta (Ce) - Fraz. Pozzovetere
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Giuseppina Vecchione
Esperto Stimatore	arch. Gennaro Ambrosino

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

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



## 1. Premessa

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

Premesso:

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



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

**Tanto premesso, il Creditore Procedente, sig. XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, ed ivi residente alla XXXXXXXX, in virtù del citato titolo esecutivo, **ha sottoposto a pignoramento**, notificato all'esecutato in data 29.11.2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23.12.2021 (R.G. 50053 - R.P. 36846), **la piena proprietà degli immobili su descritti, in danno del sig. XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, ed ivi residente alla Via Iadevaia n°1, Fraz. Pozzovetere.

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



## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### **Risposta al quesito n°1**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



**17 P.lla 449 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 è pervenuta al sig. XXXXXXXX**, in regime di separazione dei beni, **in parte** (diritti indivisi pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni con la moglie XXXXXXXX) **in virtù di atto di compravendita** a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta **del 23.06.2004**, rep. 95955, raccolta 24481, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (Ce) in data 09.07.2004 ai nn.27120/19261, **dai sigg. XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il 14.08.1976 e **XXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, (per i diritti indivisi pari ad 1/2 a testa) **ed in parte** (restanti diritti indivisi pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni) **in virtù di atto di donazione** a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta **del 03.02.2005**, rep.97712, raccolta 24906, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (Ce) in data 09.02.2005 ai nn.5872/3706, **dalla moglie XXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni.

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

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

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





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



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



Foto satellitare - Stralcio Comune di Caserta Fraz. Sala







Foto satellitare - Stralcio Comune di Caserta Fraz. Pozzovetere



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- a nord ed ovest confina con spazio di manovra e passaggio pedonale (Sub1 - bene comune non censibile);
- a sud confina con vano scala (Sub 1 - bene comune non censibile);
- ad est confina con Sub 1 - bene comune non censibile.



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

**Risposta al quesito n°2**

**I beni oggetto di pignoramento sono situati presso il Comune di Caserta (Ce), nella Frazione Pozzovetere**, piccolo abitato che sorge sui monti Tifatini ad una altezza di 340 metri sul livello del mare.

Essa si trova a circa 6,00 km di distanza, in direzione nord-est, dal Comune di Caserta di cui fa parte; confina con Casola, altra Frazione di Caserta, e dista circa 2,00 km da Casertavecchia, borgo medievale, anch'essa Frazione del Comune di Caserta, ubicata alle pendici dei monti Tifatini a circa 400 metri di altitudine.

Casertavecchia in epoca medievale costituì il principale nucleo urbano della Città di Caserta.





Ortofoto - Comune di Caserta (Ce)



Ortofoto - Comune di Caserta (Ce)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono parte integrante di un complesso edilizio, denominato P.co Valentino, sito in Via Iadevaia, angolo Via Dario Russo, realizzato nel 1996, con struttura portante in cemento armato con travi e pilastri.



Trattasi di fabbricato della tipologia “in linea”, con copertura a falde inclinate, di tre piani fuori terra, più un piano seminterrato. Il fabbricato presenta due corpi scala, A e B, e non è dotato di ascensore.

Il lotto su cui sorge il complesso edilizio è di forma rettangolare, al quale si accede dal lato est, su Via Iadevaia. La zona, residenziale, con costruzioni dalla tipologia diversificata, è dotata dei servizi di prima necessità, grazie anche alla confinante Frazione Casola, altra Frazione del Comune di Caserta.

Al P.co Valentino, delimitato da una muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro, si accede da Via Iadevaia attraverso cancelli in ferro: due pedonali, scala A e scala B, e due carrabili che portano direttamente al piano seminterrato dove sono poste le cantine ed i box-auto.

I beni oggetto di pignoramento fanno parte della scala A che presenta un rivestimento in travertino (le rampe) ed in piastrelle (i pianerottoli). La ringhiera è in ferro e gli infissi sono in metallo.

Si riportano una serie di foto dell'esterno, dell'ingresso al Parco e della Scala A.



Vista dall'esterno - lato est







Vista dall'esterno - lato ovest



Vista Scala A - Ingresso



Vista Scala A - Rampe



Vista Scala A - Rampe



Vista Scala A - Ingresso all'appartamento



Come detto, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità immobiliare, a destinazione residenziale, posta al piano secondo, un box auto ed una cantina posti entrambi al piano seminterrato.

**L'unità immobiliare per civile abitazione è posta al Piano Secondo della Scala A, individuata con l'Interno 5.**

L'appartamento, con esposizione est-ovest, composto da soggiorno-pranzo, cucina, un disimpegno, tre camere da letto e due bagni per una superficie utile interna pari a circa 118.50 mq, oltre a quattro balconi, due sul lato est (Via Iadevaia) di circa 6.60 mq totali e due sul lato ovest di circa 17.00 mq totali, risulta occupato dall'esecutato, il sig. XXXXXXX, come dichiarato dallo stesso esecutato anche nel verbale di accesso effettuato in data 31.05.2023 e verificato dal Certificato di Residenza Storico.

L'immobile, come detto, è posto al secondo (ultimo piano) del fabbricato che presenta una copertura a falde inclinate; per cui l'appartamento ha un'altezza interna utile che va dai 3.95 m (H. massima) ai 2.80 m (H. minima).

I pavimenti sono in grès porcellanato, così come i rivestimenti; le porte interne sono in legno; il portoncino di ingresso, blindato, è rivestito con pannelli impiallacciati in legno; gli infissi esterni, completi di persiane, sono in legno; non sono presenti grate antintrusione.

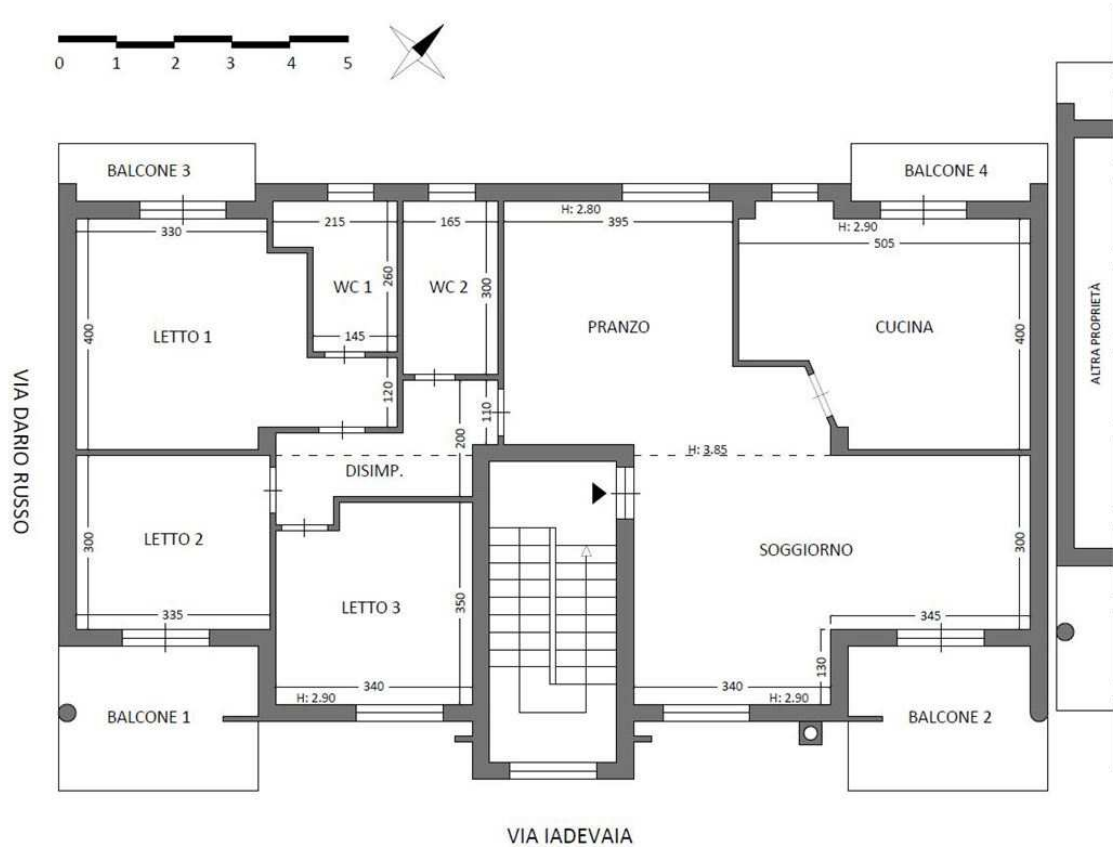
**In definitiva, lo stato di conservazione sia interno che esterno può ritenersi nel complesso buono.**

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

Elementi costruttivi	Materiale	Stato di conservazione e manutenzione
Struttura portante	Cemento armato	buono
Pavimenti e rivestimenti	Grès porcellanato	buono
Ringhiere balconi	Ferro	buono
Porte interne	Legno	buono
Infissi esterni	Legno	buono
Impianto elettrico	Presente	buono
Impianto idraulico	Presente	buono
Impianto di riscaldamento	Presente	buono



Di seguito si riportano la planimetria dello stato dei luoghi relativo all'immobile su descritto, seguito da una serie di foto al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita.



Pianta Piano Secondo Scala A Interno 5



Vista Soggiorno Pranzo



Vista Soggiorno Pranzo





Vista Soggiorno Pranzo



Vista Soggiorno Pranzo



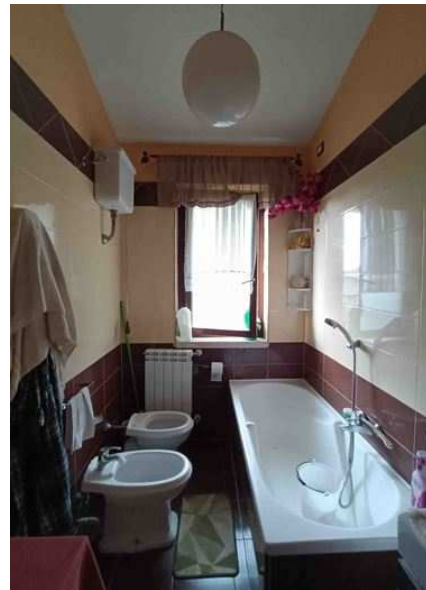
Vista Cucina



Vista Cucina



Vista Disimpegno



Vista Wc 2





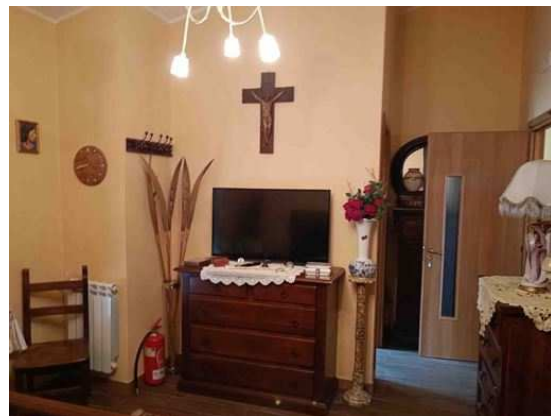
Vista Disimpegno



Vista Letto 2



Vista Letto 3



Vista Letto 1



Vista Wc 1



Vista Balcone 1





Vista Balcone 2

**A completare il Lotto n°2 c'è il box auto e la cantinola posti al piano seminterrato che fanno sempre parte della Scala A.**



Vista della rampa di accesso al Seminterrato



Vista dello spazio di manovra del Seminterrato

Il box auto (Foglio 23 P.la 5095 Sub 13), di forma quadrata, ha una superficie utile interna di circa mq 16.80 (altezza utile interna pari a 2.60 m). Ad esso si accede dallo spazio di manovra (altezza utile interna pari a 3.60 m), con pavimento in cemento, servito da una rampa che da Via Iadevaia porta al piano seminterrato.

Il box auto presenta una porta a doppia anta in metallo; il pavimento è in piastrelle; le pareti presentano un intonaco rustico.

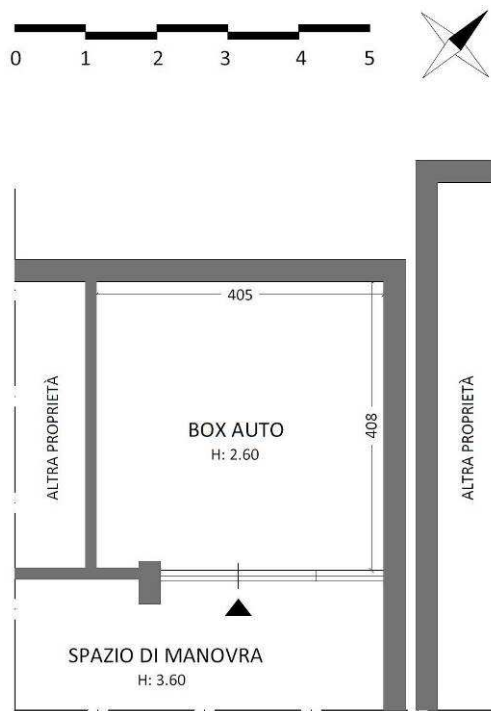
**Lo stato di conservazione sia interno che esterno è, nel complesso, sufficiente.**



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

Elementi costruttivi	Materiale	Stato di conservazione e manutenzione
Struttura portante	Cemento armato	buono
Pavimenti interni	Piastrelle	sufficiente
Finitura interna	Intonaco rustico	sufficiente
Infisso esterno	Metallo	buono
Impianto elettrico	Presente	sufficiente
Impianto idraulico	Assente	-
Impianto di riscaldamento	Assente	-

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi relativo al box auto su descritto seguito da una serie di foto al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita.



Pianta Piano Seminterrato Scala A





Vista box auto - esterno



Vista box auto - esterno



Vista del box auto - interno



Vista del box auto - interno

La cantinola (Foglio 23 P.Ila 5095 Sub 7), di forma quadrata, ha una superficie utile interna di circa 6.60 mq (altezza utile interna pari a 3.60 m). Ad essa si accede sempre dallo spazio di manovra (altezza utile interna pari a 3.60 m).

La cantinola presenta una porta ad una anta in metallo; il pavimento è in cemento; le pareti presentano un intonaco rustico.

**Lo stato di conservazione sia interno che esterno è, nel complesso, sufficiente.**

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

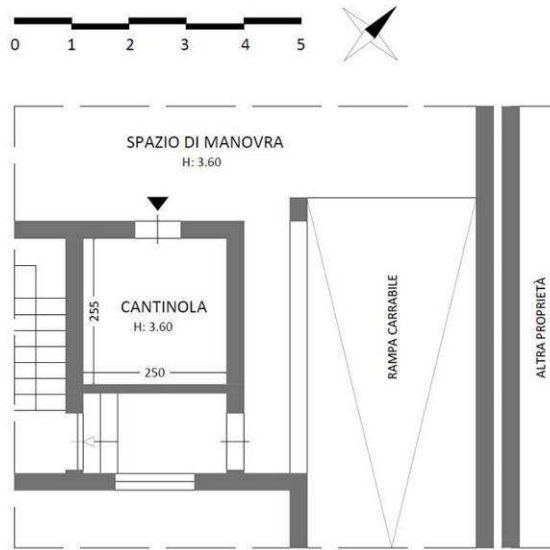
Elementi costruttivi	Materiale	Stato di conservazione e manutenzione
Struttura portante	Cemento armato	buono
Pavimenti interni	Cemento	sufficiente





Finitura interna	Intonaco rustico	sufficiente
Infisso esterno	Metallo	buono
Impianto elettrico	Presente	sufficiente
Impianto idraulico	Assente	-
Impianto di riscaldamento	Assente	-

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi relativo alla cantinola su descritta seguito da una serie di foto al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita.



Pianta Piano Seminterrato Scala A



Vista della cantinola - esterno



Vista della cantinola - esterno





Vista della cantinola - interno



Vista della cantinola - interno

**In definitiva lo stato di conservazione dei beni oggetto di pignoramento, sia per quanto riguarda la parte interna che la parte esterna, nel complesso, può ritenersi, buono.**

Nelle seguenti tabelle riportiamo i dati dimensionali dell'immobile:

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

PIANO	Superficie lorda
Piano Secondo - appartamento residenziale*	138.30 mq
Piano Seminterrato - box auto	20.00 mq
Piano Seminterrato - cantinola	9.30 mq

\*Sono esclusi i balconi

**TABELLA 2 - superficie balconi**

Balconi	Superficie
Balcone n°1 (piano secondo)	8.55 mq
Balcone n°2 (piano secondo)	8.55 mq
Balcone n°3 (piano secondo)	3.30 mq
Balcone n°4 (piano secondo)	3.30 mq
<b>TOTALE</b>	<b>23.70 mq</b>



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

Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda appartamento - Piano Secondo	<b>138.30 mq</b>
B	Superficie balconi - Piano Secondo	<i>(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente)</i> <b>7.10 mq</b>
C	Superficie box auto - Piano Seminterrato	<i>(50%)</i> <b>10.00 mq</b>
D	Superficie cantinola - Piano Seminterrato	<i>(25%)</i> <b>2.30 mq</b>
<b>TOTALE</b>		<b>157.70 mq</b>

Dai rilievi effettuati si è riscontrata la presenza, al piano secondo, di impianto elettrico, igienico sanitario, di riscaldamento con termosifoni alimentati a gas con caldaia posta su uno dei balconi esterni. Tutti gli impianti, da un'analisi sommaria, risultano in buono stato di conservazione anche se, durante il sopralluogo, non è stata mostrata la certificazione di conformità alla normativa vigente. In merito, il sottoscritto, ha verificato l'assenza del certificato anche presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Caserta (Ce).

Il box auto e la cantinola, al piano seminterrato, sono entrambi dotati solo di impianto elettrico, ma anche per loro vale quanto detto per l'unità abitativa posta al piano secondo.

**I costi necessari per adeguare gli impianti alla normativa vigente (D.M. n°37/2008) ammontano a circa 2.500,00 €. Inoltre l'appartamento risulta privo di Certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica) ed i costi per dotare l'immobile di tale certificazione ammontano ad € 300,00.**

**Questi costi non verranno detratti dal valore della stima.**

Relativamente, invece, alle dotazioni condominiali, i cespiti pignorati vantano diritti sul bene comune non censibile, Sub 1 (aree comuni e scala).



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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

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

**Risposta al quesito n°3**

**I beni oggetto di pignoramento sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (Ce) al Foglio 23, P.lla 5095,**

- **Sub 6, Cat. A/2;**
- **Sub 7, Cat. C/2;**
- **Sub 13, Cat. C/6.**

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



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

Tale incongruenza è dovuta al fatto che l'esecutato ha acquistato i cespiti pignorati con Atto di Compravendita dell'11.02.2003 (Rep. 92241 - Racc. 23536) trascritto il 12.02.2003 ai nn.4165/3279, in regime di comunione dei beni con la moglie XXXXXXXX. In seguito l'esecutato procede alla separazione dei beni con la moglie con Atto del 03.02.2005 (Rep. 97711 - Racc. 24905), registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il 07.02.2005 al n.441 Serie 1T e nella stessa data la moglie dona la sua quota di 1/2 di proprietà al marito con Atto di Donazione del 03.02.2005 (Rep.97712 - Racc.24906) trascritto il 09.02.2005 ai nn.5872/3706.

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

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

### **Variazioni catastali intercorse relative agli immobili**

#### **Foglio 23 P.lla 5095 Sub 6, 7 e 13**

#### **Foglio 23 P.lla 5095 Sub 6 e 13**

#### **Dal 09.11.2015 ad oggi**

**Foglio 23 Particella 5095 Sub 6**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 154 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita € 542,28 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala APiano 2

**Foglio 23 Particella 5095 Sub 13**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, Rendita € 46,53 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala A Piano S1

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

- *Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)*



**Foglio 23 P.IIIa 5095 Sub 7**

**Dal 17.05.2019 ad oggi**

**Foglio 23 Particella 5095 Sub 7**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 6 mq, Superficie Catastale Totale 9 mq, Rendita € 16,42 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala A Piano S1

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17.05.2019 Pratica n. CE0062080 in atti dal 17.05.2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.15202.1/2019)*

- *Annotazioni: di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. a01285/1999 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)*

**Foglio 23 P.IIIa 5095 Sub 6 e 13**

**Dal 07.09.2000 al 09.11.2015**

**Foglio 23 Particella 5095 Sub 6**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita € 542,28 L. 1.050.000 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala A Piano 2

**Foglio 23 Particella 5095 Sub 13**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq, Rendita € 46,53 L. 90.100 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala A Piano S1

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07.09.2000 Pratica n.151867 in atti dal 07.09.2000 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.4245.1/2000)*

- *Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)*

**Foglio 23 P.IIIa 5095 Sub 7**

**Dal 07.09.2000 al 17.05.2019**

**Foglio 23 Particella 5095 Sub 7**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 6 mq, Rendita € 16,42 L. 31.800 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala A Piano S1

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07.09.2000 Pratica n.151867 in atti dal 07.09.2000 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.4245.1/2000)*

- *Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)*

**Foglio 23 P.IIIa 5095 Sub 6, 7 e 13**

**Dal 12.05.1999 al 07.09.2000**

**Foglio 23 Particella 5095 Sub 6**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita L. 1.050.000 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala A Piano 2

**Foglio 23 Particella 5095 Sub 7**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 6 mq, Rendita L. 31.800 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala A Piano S1



**Foglio 23 Particella 5095 Sub 13**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq, Rendita L. 90.100 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala A Piano S1

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 12.05.1999 in atti dal 12.05.1999 - EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. A01285.1/1999)*

- *Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)*

**Dal 12.05.1999 al 12.05.1999**

**Foglio 23 Particella 5095**, Categoria F/1, Consistenza 840 mq - Indirizzo: Via Iadevaia Piano T

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 12.05.1999 in atti dal 12.05.1999 COLLEGAMENTO NCT-NCEU (n.A01284.1/1999);*

**Dal 19.12.1994 al 12.05.1999**

**Foglio 23 Particella 27 Sub 2**, Categoria F/1 - Indirizzo: Via Iadevaia Piano T

- *Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19.12.1994 in atti dal 28.12.1995 (n. 2224/B.1/1994)*

- *Annotazioni: di stadio: area urbana di mq 840,40*

**CATASTO TERRENI**

**Dal 03.05.1999**

**Foglio 23 Particella 5095**, Qualità Classe ENTE URBANO Superficie 08 are 40 ca

- *Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 03.05.1999 in atti dal 03.05.1999 (n. 21445.1/1999)*

**Dal 06.04.1999 al 03.05.1999**

**Foglio 23 Particella 27**, Qualità Classe ENTE URBANO Superficie 28 are 68 ca

- *Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 06.04.1999 in atti dal 06.04.1999 ATTO IN DEROGA (n. 21394.1/1999)*

**Dal 01.09.1994 al 06.04.1999**

**Foglio 23 Particella 27**, Qualità Classe SEMINATIVO 3 Superficie 28 are 68 ca  
Reddito Domenicale L.74.568 Agrario L.18.642

- *Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 01.09.1994 in atti dal 21.09.1994 (n.70.1/1981)*

**Dall'impianto meccanografico al 01.09.1994**

**Foglio 23 Particella 27**, Qualità Classe SEMINATIVO 3 Superficie 71 are 73 ca  
Reddito Domenicale L.186.498 Agrario L.46.625



- Dati derivanti da: *Impianto Meccanografico del 26.03.1985*

## **Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari dei beni**

### **Foglio 23 P.III 5095 Sub 6, 7 e 13**

#### **Dal 03.02.2005 ad oggi**

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

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

#### **Dal 11.02.2003 al 03.02.2005**

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

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

- Dati derivanti da: *Atto del 11.02.2003 Pubblico ufficiale BARLETTA VINCENZO Sede CASERTA (CE) Repertorio n.92241 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.3279.1/2003 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/02/2003*

#### **Dal 21.11.1995 al 11.02.2003**

**XXXXXXXX** Sede in **XXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXX** - proprietà per 1000/1000.

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 12.05.1999 in atti dal 12.05.1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n.A01285.1/1999);*

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 12.05.1999 in atti dal 12.05.1999 COLLEGAMENTO NCT-NCEU (n.A01284.1/1999);*

- Dati derivanti da: *Atto del 21.11.1995 Pubblico Ufficiale BARLETTA VINCENZO Sede CASERTA (CE) Repertorio n.72544 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.21296.1/1995 in atti dal 15.04.1998.*

#### **Dal 13.01.1982 (antecedente all'impianto meccanografico del 26.03.1985) al 21.11.1995**

**XXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXX** - proprietà fino al 06.04.1999

- Dati derivanti da: *COSTITUZIONE del 19.12.1994 in atti dal 28.12.1995 (n.2224/B.1/1994);*





- Dati derivanti da: Atto del 13.01.1982 Pubblico Ufficiale DI CAPRIO Sede Arienzo (Ce) Repertorio n.9137 - UR Sede Caserta (Ce) Registrazione n.857 registrato in data 22.01.1982 - Voltura n.2088.1/1982 in atti dal 06.04.1999

**Fino al 13.01.1982 (antecedente all'impianto meccanografico del 26.03.1985)**

XXXXXXXX di XXXXXXXX

- Dati derivanti da: Impianto Meccanografico del 26.03.1985

**Pertanto, dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto e sopra riportate, si evince che il fabbricato, di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, è stato costruito su parte della Particella originaria Foglio 23 P.IIIa 27.**

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

<b>FOGLIO 5 P.IIIa 5095 SUB 6</b>					
	<b>Atto di Compravendita*</b> <i>11.02.2003</i>	<b>Atto di Donazione**</b> <i>03.02.2005</i>	<b>Atto di Pignoramento</b> <i>29.11.2021</i>	<b>Nota di Trascrizione del Pignoramento</b> <i>23.12.2021</i>	<b>Dati catastali Attuali</b>
Comune	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)
Indirizzo	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia
Foglio	23	23	23	23	23
Particella	5095	5095	5095	5095	5095
Sub	6	6	6	6	6
Piano	2 - scala A - int.5	2 - scala A - int.5	-	-	2 - scala A
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2	A/2
Classe	3	3	-	-	3
Consistenza	Vani 7	Vani 7	Vani 7	Vani 7	Vani 7
Superficie Catastale	-	-	-	-	Totale 154 mq Totale escluse aree scoperte 147 mq
Rendita	€ 542,28	€ 542,28	-	-	€ 542,28

\*Atto di Compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.92241 racc.23536, trascritto il 12.02.2003 ai nn.4165/3279 di formalità

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



<b>FOGLIO 5 P.LLA 5095 SUB 7</b>					
	<b>Atto di Compravendita*</b> 11.02.2003	<b>Atto di Donazione**</b> 03.02.2005	<b>Atto di Pignoramento</b> 29.11.2021	<b>Nota di Trascrizione del Pignoramento</b> 23.12.2021	<b>Dati catastali Attuali</b>
Comune	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)
Indirizzo	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia
Foglio	23	23	23	23	23
Particella	5095	5095	5095	5095	5095
Sub	7	7	7	7	7
Piano	S1 - scala A	S1 - scala A	-	-	S1 - scala A
Categoria	C/2	C/2	C/2	C/2	C/2
Classe	3	3	-	-	3
Consistenza	Mq 6	Mq 6	Mq 6	-	Mq 6
Superficie Catastale	-	-	-	-	Totale 6 mq
Rendita	€ 16,42	€ 16,42	-	-	€ 16,42

\*Atto di Compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.92241 racc.23536, trascritto il 12.02.2003 ai nn.4165/3279 di formalità

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

<b>FOGLIO 5 P.LLA 5095 SUB 13</b>					
	<b>Atto di Compravendita*</b> 11.02.2003	<b>Atto di Donazione**</b> 03.02.2005	<b>Atto di Pignoramento</b> 29.11.2021	<b>Nota di Trascrizione del Pignoramento</b> 23.12.2021	<b>Dati catastali Attuali</b>
Comune	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)
Indirizzo	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia Fraz. Pozzovetere	Via Iadevaia
Foglio	23	23	23	23	23
Particella	5095	5095	5095	5095	5095
Sub	13	13	13	13	13
Piano	S1 - scala A	S1 - scala A	-	-	S1 - scala A
Categoria	C/6	C/6	C/6	C/6	C/6
Classe	5	5	-	-	5
Consistenza	Mq 17	Mq 17	Mq 17	-	Mq 17
Superficie Catastale	-	-	-	-	Totale 17 mq
Rendita	€ 46,53	€ 46,53	-	-	€ 46,53

\*Atto di Compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.92241 racc.23536, trascritto il 12.02.2003 ai nn.4165/3279 di formalità

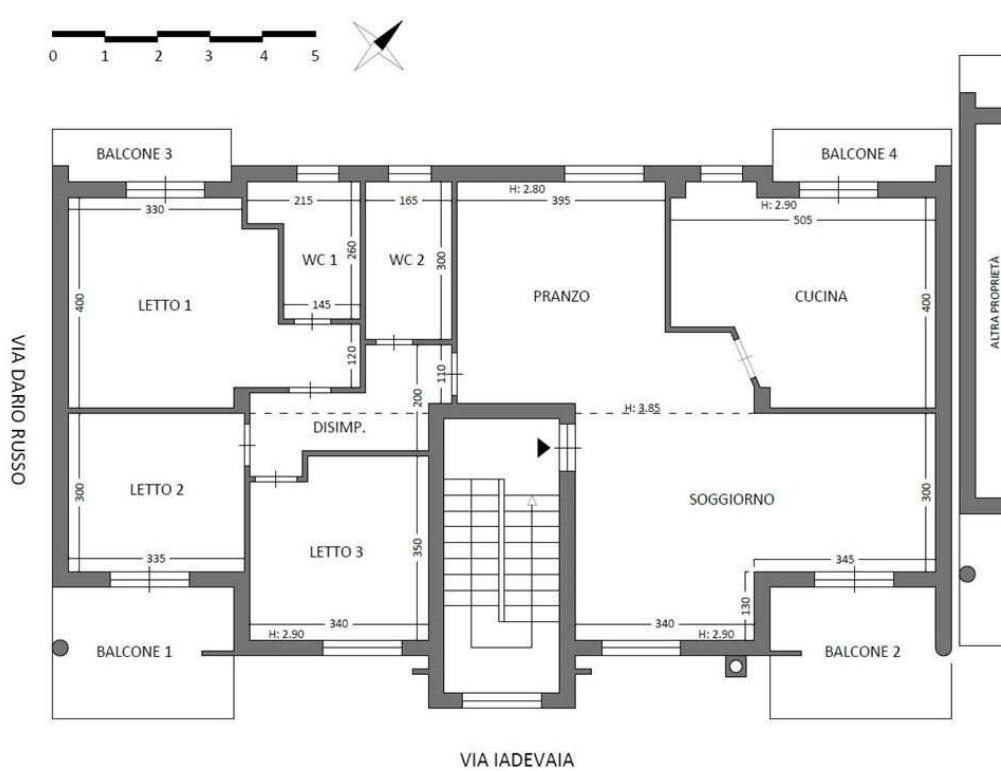
\*\*Atto di Donazione a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.97712 racc.24906, trascritto il 09.02.2005 ai nn.5872/3706 di formalità

Dalle tabelle su riportate, quindi, si è verificato come i dati catastali (Foglio, P.la e Sub) riportati nell'Atto di Compravendita del 11.02.2003, siano conformi ai dati riportati nell'Atto di Donazione del 03.02.2005, a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento del 29.11.2021 e nella Nota di Trascrizione dello stesso del 23.12.2021; e come questi dati siano conformi ai dati catastali riportati attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (Ce).

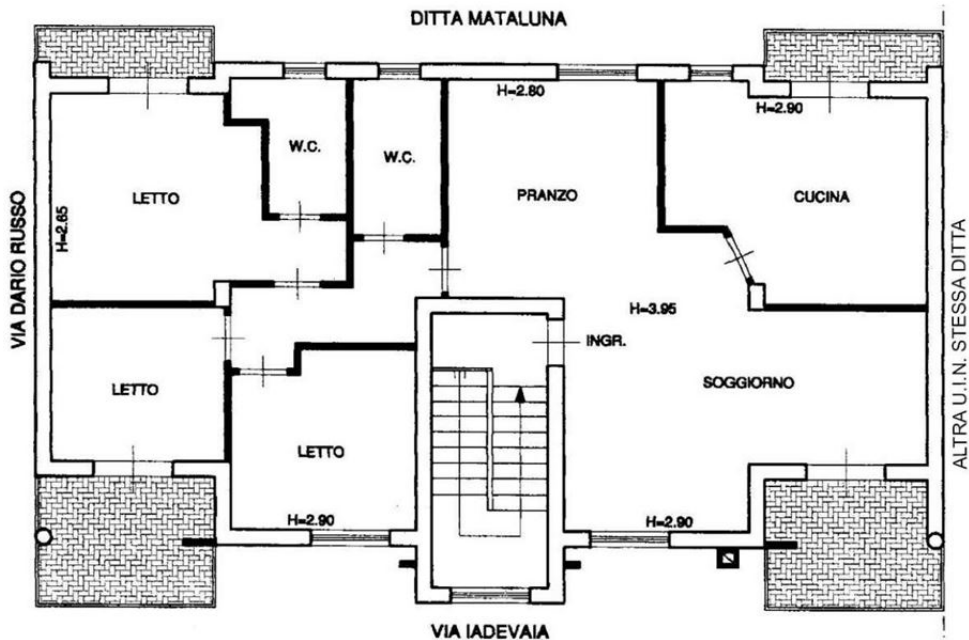


Di seguito, invece si riportano il confronto grafico tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

**FOGLIO 23 P.LLA 5095 SUB 6**  
**PIANO SECONDO SCALA A INTERNO 5**  
**CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO**



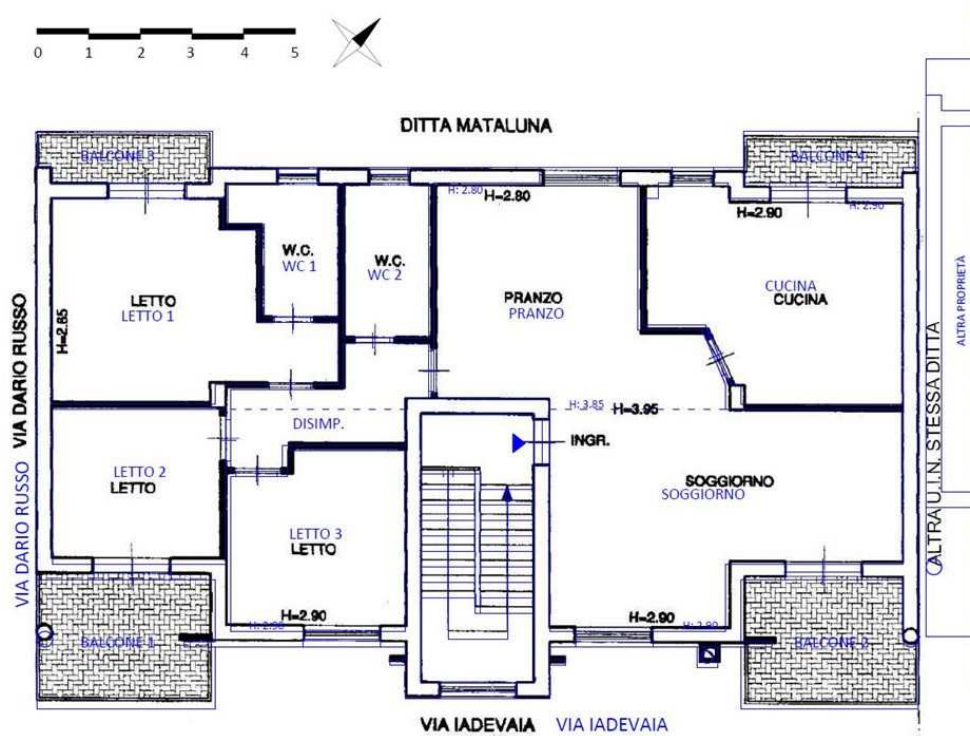
Rilievo stato dei luoghi



Planimetria Catastale

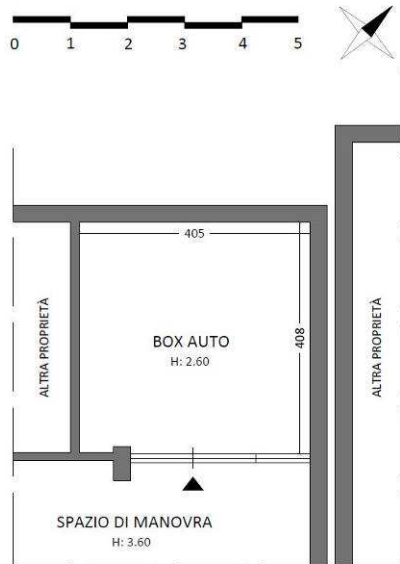


Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.

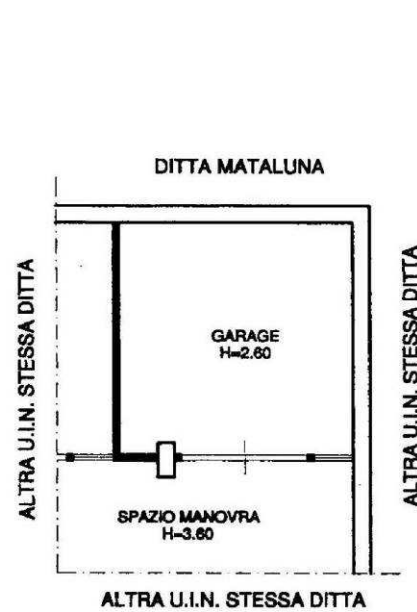


Dal punto di vista planimetrico, lo stato attuale dei luoghi è conforme a ciò che è riportato nella Planimetria Catastale attuale.

**FOGLIO 23 P.LLA 5095 SUB 13**  
**PIANO SEMINTERRATO SCALA A**  
**CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO**



Rilievo stato dei luoghi



Planimetria catastale



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



Dal punto di vista planimetrico, **lo stato attuale dei luoghi è conforme** a ciò che è riportato nella Planimetria Catastale attuale.

**FOGLIO 23 P.LLA 5095 SUB 7**  
**PIANO SEMINTERRATO SCALA A**  
**CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO**



Rilievo stato dei luoghi



Planimetria catastale



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



Dal punto di vista planimetrico, **lo stato attuale dei luoghi è conforme** a ciò che è riportato nella Planimetria Catastale attuale.

**Pertanto non esistono difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.**



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

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

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

**PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

**Risposta al quesito n°4**

Di seguito si riporta il prospetto sintetico dei beni pignorati:

**LOTTO n°2:** - piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione più box auto e cantinola, ubicati in Caserta (Ce), Fraz. Pozzovetere, alla Via Iadevaia n°1, P.co Valentino.

L'unità immobiliare, posta al Piano 2 Scala A Interno 5, è composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto e due bagni, per una superficie utile interna pari a circa 118.50 mq, oltre a quattro balconi; confina a nord con altro appartamento (Sub 19) dello stesso fabbricato scala B, a sud si affaccia verso Via Dario Russo, ad ovest si affaccia verso strada privata, ad est confina con il vano scala e si affaccia verso Via Iadevaia; è riportata al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.Illa 5023 Sub 6 (Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 154 mq, Totale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita € 542,28); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n°1 del 04.01.1996, cui l'immobile non è conforme in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, fusione dell'immobile in unico appartamento, modifica dei prospetti con lievi traslazioni di porte/finestre e finestre; ampliamento volumetrico e di superficie sul balcone n°1.

Il box auto, posto al Piano Seminterrato Scala A, è composto da un unico ambiente di circa 16.80 mq utili; confina a nord con box auto individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.Illa 5095 Sub 27, a sud con box auto individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.Illa 5095 Sub 12; ad est con spazio di manovra (Sub 1 - bene comune non



censibile), ad ovest con terrapieno; è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.IIa 5095 Sub 13 (Cat. C/6, Classe 5, Consistenza e Superficie Catastale Totale 17 mq, Rendita € 46,53); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n°1 del 04.01.1996, cui l'immobile non è conforme in ordine a minore altezza utile interna, diversa dimensione e forma delle aperture sul prospetto interno, assenza di finestra.

La cantinola, posta al Piano Seminterrato Scala A, è composta da un unico ambiente di circa 6.60 mq utili; confina a nord ed ovest con spazio di manovra e passaggio pedonale (Sub1 - bene comune non censibile), a sud con vano scala (Sub 1 - bene comune non censibile), ad est con Sub 1 - bene comune non censibile; è riportata al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.IIa 5095 Sub 7 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 6 mq, Superficie Catastale Totale 9 mq, Rendita € 16,42); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n°1 del 04.01.1996, cui l'immobile non è conforme in ordine a minore altezza utile interna.

A parere dell'esperto stimatore, per le difformità riscontrate, per tutti e tre gli immobili, può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001, ad eccezione dell'ampliamento volumetrico e di superficie relativo all'appartamento al piano secondo, in alcun modo sanabile, e dove è necessario il ripristino dello stato dei luoghi. Non risulta ordine di demolizione dei beni.

**PREZZO BASE euro 159.000,00**





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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto executato** (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 executato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

## Risposta al quesito n°5

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

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

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

Atto di Donazione (allegato) del 03.02.2005, rep. n°97712 - racc. n°24906, a rogito del Notaio dott. Vincenzo Barletta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 09.02.2005 ai nn. 5872/3706 di formalità con il quale la sig.ra XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, dona, senza riserve, spontaneamente ed irrevocabilmente, al coniuge XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, che riconoscente accetta in piena proprietà tutti i diritti che in ragione di una giusta metà vanta e rappresenta sull'unità immobiliare sita in Caserta, frazione Pozzovetere, alla località "Fievo o Scumulato", alla Via Iadevaia, e precisamente costituita:

*"... omississ ... - dall'appartamento al secondo ed ultimo piano, servito dalla scala A, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto da ampio vano soggiorno-*



*pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto e doppi servizi, confinante con gabbia di scale e pianerottolo al relativo piano, con distacco verso via Dario Russo, con distacco verso via Iadevaia, con distacco verso la proprietà XXXXXXXX e con l'appartamento individuato con il numero interno 10 della scala B; - dalla cantinola al piano seminterrato, confinante con la gabbia della scala A, con area di manovra e con terrapieno di area condominiale da due lati; - dall'autorimessa allo stesso piano interrato, confinante con terrapieno del giardino annesso all'appartamento subalterno 3 della scala B, con spazio di manovra e con le autorimesse sub 12 e sub 27; rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta, in ditta ai costituiti, con i seguenti dati:*

*Foglio 23, Particella 5095, Subalterno 6, Zc.2, Cat. A/2, Cl.3, Vani 7, R.C. Euro 542,28 (l'appartamento);*

*Foglio 23, Particella 5095, Subalterno 7, Zc.2, Cat. C/2, Cl.3, mq 6, R.C. Euro 16,42 (la cantinola);*

*Foglio 23, Particella 5095, Subalterno 13, Zc.2, Cat. C/6, Cl.5, mq 17, R.C. Euro 46,53 (l'autorimessa);*

*diritti pervenuti alla donante, come dichiara, in virtù di acquisto effettuato in regime di comunione legale, dal costituito suo coniuge XXXXXXXX, con mio atto dell'11 febbraio 2003, registrato a Caserta l'11 febbraio 2003 al n.377, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 12 febbraio 2003 ai nn.4165/3279 ... omississ ... La donazione comprende ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva, nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi i diritti donati così come sono pervenuti alla donante e come dalla stessa e dai suoi danti causa sono stati sempre posseduti. Pertanto nella donazione sono compresi tutti i proporzionali diritti alle cose e comodi comuni del complesso edilizio del quale fanno parte le unità immobiliari innanzi descritte ... omississ ... quali risultano ai sensi degli artt.1117 e seguenti del codice civile, dal relativo regolamento di condominio e dai precedenti titoli ai quali si fa espresso riferimento. Per tutti i consequenziali effetti sia utili, sia onerosi, il donatario viene immesso da oggi nella piena titolarità dei diritti innanzi donatigli e quindi nel pieno possesso legale e materiale delle unità immobiliari innanzi descritte, in quanto è titolare dei restanti diritti di una metà. La presente donazione viene fatta in conto di legittima che spetterà al donatario sulla futura successione della donante e,*



*per l'eventuale supero, sarà imputata alla quota di disponibile con espressa dispensa dalla collazione e dall'imputazione ex se ... omississ ... Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica, ... omississ ..., la donante dichiara che il complesso edilizio in località Fievo o Scumulato, con accesso da via Iadevaia, è stato edificato in virtù della concessione edilizia n.1/96 rilasciata dal Sindaco del Comune di Caserta in data 4 gennaio 1996. Dichiara altresì che successivamente all'ultimazione di tutte le descritte unità immobiliari non sono state eseguite opere o mutamenti di destinazione soggetti a provvedimento autorizzativo o concessorio; dà atto, infine, che le medesime unità immobiliari sono pienamente conformi alle norme urbanistiche vigenti... omississ ...”*

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

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

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

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



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

3 - **ATTO DI COMPRAVENDITA del 11.02.2003** (rep. n°92241 - racc. n°23536) trascritto il 12.02.2003 ai nn.4165/3279 di formalità.

Atto di Compravendita (allegato) del 11.02.2008, rep. n°92241 - racc. n°23536, a rogito del Notaio dott. Vincenzo Barletta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 12.02.2003 ai nn. 4165/3279 di formalità con il quale il sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, acquista, in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, dal sig. XXXXXXXX, imprenditore, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "XXXXXXX", con sede legale a XXXXXXXX in piazza XXXXXXXX n° XXXXXXXX, P.IVA e C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli: XXXXXXXX (già iscritta con il n° XXXXXXXX del Registro Società), la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Caserta (Ce), Fraz. Pozzovetere, in località "Fievo o Scomulato", alla Via Iadevaia, e precisamente l'unità immobiliare costituita:

*" - dall'appartamento al secondo ed ultimo piano, servito dalla scala A, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto da ampio vano soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto e doppi servizi, confinante con gabbia di scale e pianerottolo al relativo piano, con distacco verso via Dario Russo, con distacco verso via Iadevaia, con distacco verso la proprietà XXXXXXXX e con l'appartamento individuato con il numero interno 10 della scala B; - dalla cantinola al piano seminterrato, confinante con la gabbia della scala A, con area di manovra e con terrapieno di area condominiale da due lati; - dall'autorimessa allo stesso piano interrato, confinante con terrapieno del giardino annesso all'appartamento subalterno 3 della scala B, con spazio di manovra e con le autorimesse sub 12 e sub 27. La descritta unità immobiliare risulta rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta, in ditta alla società venditrice, con i seguenti dati:*

*Foglio 23, Particella 5095, Subalterno 6, Zc.2, Cat. A/2, Cl.3, Vani 7, R.C. Euro 542,28 (l'appartamento);*



*Foglio 23, Particella 5095, Subalterno 7, Zc.2, Cat. C/2, Cl.3, mq 6, R.C. Euro 16,42 (la cantinola);*

*Foglio 23, Particella 5095, Subalterno 13, Zc.2, Cat. C/6, Cl.5, mq 17, R.C. Euro 46,53 (l'autorimessa).*

*Il rappresentante della società venditrice dichiara che l'unità immobiliare venduta fa parte del fabbricato per civili abitazioni edificato dalla società venditrice in virtù della concessione edilizia n.1/96 del 4 gennaio 1996 su parte del suolo acquistato con mio atto del 21 novembre 1995, registrato a Caserta l'11 dicembre 1995 al n.6301, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 9 detti ai nn.25863/21296 e ai nn. 25864/21297.*

*La vendita comprende ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva, ed in particolare è comprensiva dei proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso edilizio del quale fa parte l'unità immobiliare venduta, quali saranno precisate e definite nel regolamento di condominio ... omississ ... Il costituito XXXXXXXX, nella indicata qualità, garantisce per tutti i casi di evizione e molestie e dichiara che l'unità immobiliare venduta è di esclusiva proprietà e disponibilità della suddetta società e che non è gravata da pesi, oneri reali di sorta, privilegi fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie ... omississ ... Il prezzo della vendita si è convenuto, d'accordo tra le parti, nella somma di Euro 100.000,00 (euro centomila/00) ... omississ ... Il costituito XXXXXXXX nella detta qualità, dichiara che il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare venduta è stato realizzato in virtù della concessione edilizia innanzi richiamata rilasciata dal Comune di Caserta in data 4 gennaio 1996 n.1/96 e dichiara altresì che dopo l'edificazione dell'unità immobiliare trasferita non sono state eseguite opere o mutamenti di destinazione urbanistica soggetti a nuovi provvedimenti autorizzativi o concessori e che la stessa unità immobiliare è pienamente conforme alle norme urbanistiche vigenti ... omississ ...”*

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

XXXXXXXX, sposato in regime di comunione dei beni con la sig.ra XXXXXXXX,  
dalla società:



XXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXX, Piazza XXXXXXXX n°XXXXXXX,  
P.IVA e C.F.: XXXXXXXX.

**Variazioni catastali intercorse**

Dal 12.05.1999 ad oggi

**Foglio 23 Particella 5095 Sub 6**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani,  
Superficie Catastale Totale 154 mq, Totale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita €  
542,28 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala A Piano 2

**Foglio 23 Particella 5095 Sub 7**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 6 mq, Superficie  
Catastale 9 mq, Rendita € 16,42 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala A Piano S1

**Foglio 23 Particella 5095 Sub 13**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq, Rendita  
€ 46,53 - Indirizzo: Via Iadevaia Scala A Piano S1

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 12.05.1999 - EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n.A01285.1/1999)*

Dal 12.05.1999 al 12.05.1999

**Foglio 23 Particella 5095**, Categoria F/1, Consistenza 840 mq

- Indirizzo: Via Iadevaia Piano T

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 12.05.1999 - COLLEGAMENTO NCT-NCEU (n.A01284.1/1999)*

4 - **ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.11.1995** (rep. n°72544) - trascritto il  
09.12.1995 ai nn.25863/21296 di formalità.

La società XXXXXXXX, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio  
Vincenzo Barletta di Caserta del 21.11.1995, rep. n°72544, trascritto presso la  
Conservatoria di Caserta-SMCV il 09.12.1995 ai nn.25863/21296 di formalità, acquista  
dal sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, la piena proprietà dei beni  
oggetto di pignoramento.

**Variazioni catastali intercorse**

Dal 19.12.1994 al 12.05.1999

**Foglio 23 Particella 27 Sub 2** Categoria F/1

- Indirizzo: Via Iadevaia Piano T

*Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19.12.1994 in atti dal 28.12.1995 (n.2224/B.1/1994)*

*Annotazioni: di stadio: area urbana di mq 840,40*

**Dal 03.05.1999**

**Foglio 23 Particella 5095**, Qualità Classe ENTE URBANO Superficie 08 are 40 ca

- Dati derivanti da: *TIPO MAPPALE del 03.05.1999 in atti dal 03.05.1999 (n. 21445.1/1999)*



**Dal 06.04.1999 al 03.05.1999**

**Foglio 23 Particella 27**, Qualità Classe ENTE URBANO Superficie 28 are 68 ca

- *Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 06.04.1999 in atti dal 06.04.1999 ATTO IN DEROGA (n. 21394.1/1999)*

**Dal 01.09.1994 al 06.04.1999**

**Foglio 23 Particella 27**, Qualità Classe SEMINATIVO 3 Superficie 28 are 68 ca  
Reddito Domenicale L.74.568 Agrario L.18.642

- *Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 01.09.1994 in atti dal 21.09.1994 (n.70.1/1981)*

**Dall'impianto meccanografico al 01.09.1994**

**Foglio 23 Particella 27**, Qualità Classe SEMINATIVO 3 Superficie 71 are 73 ca  
Reddito Domenicale L.186.498 Agrario L.46.625

- *Dati derivanti da: Impianto Meccanografico del 26.03.1985*

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

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

**Pertanto**, dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto, si evince che il fabbricato, di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, è stato costruito su parte della Particella originaria Foglio 23 P.lla 27.

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

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





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



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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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



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

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

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
  - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
  - art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*
  - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*
- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

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

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

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

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

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

## **Risposta al quesito n°6**

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a verificare la regolarità dei beni pignorati sia sotto il profilo edilizio che urbanistico.

Dall'Atto di Compravendita del 11.02.2003 (Rep. n°92241 Racc. n°23536), a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), iscritto al Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (Ce), trascritto il 12.02.2003 ai nn.4165/3279 di formalità, e dall'Atto di Donazione del 03.02.2005 (Rep. n°97712 Racc. n°24906), sempre a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), trascritto il 09.02.2005 ai nn.5872/3706 di formalità, si evince che **il fabbricato** di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è **stato realizzato in virtù del seguente titolo edilizio:**

**- Concessione Edilizia n°1 del 04.01.1996.**



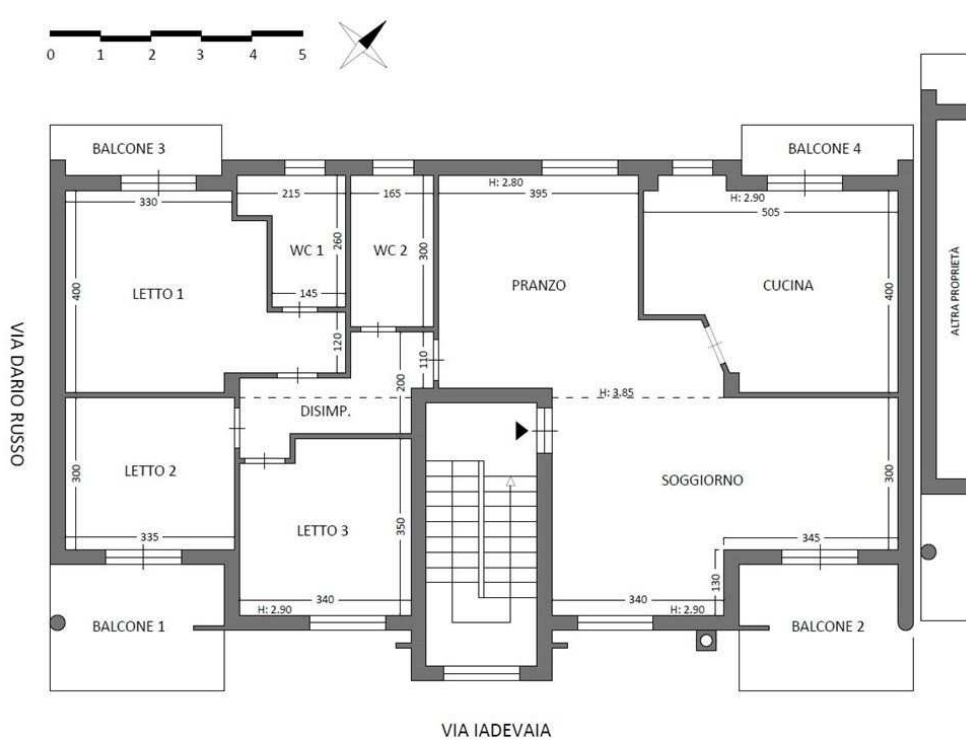
Successivamente si è fatta richiesta in data 28.03.2023 (prot. n°40686), presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Caserta (Ce), di visionare e fare copia del succitato provvedimento autorizzativo (allegato), ed eventuali altri Titoli Edilizi riguardanti i beni oggetto di pignoramento. Da ciò è emerso che successivamente alla Concessione su indicata (Concessione Edilizia n°1 del 04.01.1996) non sono stati rilasciati altri titoli Edilizi.

Si è, quindi, proceduto a mettere a confronto lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso effettuato in data 31.05.2023 con i grafici riportati nell'ultimo titolo autorizzativo, la Concessione Edilizia n°1 del 04.01.1996.

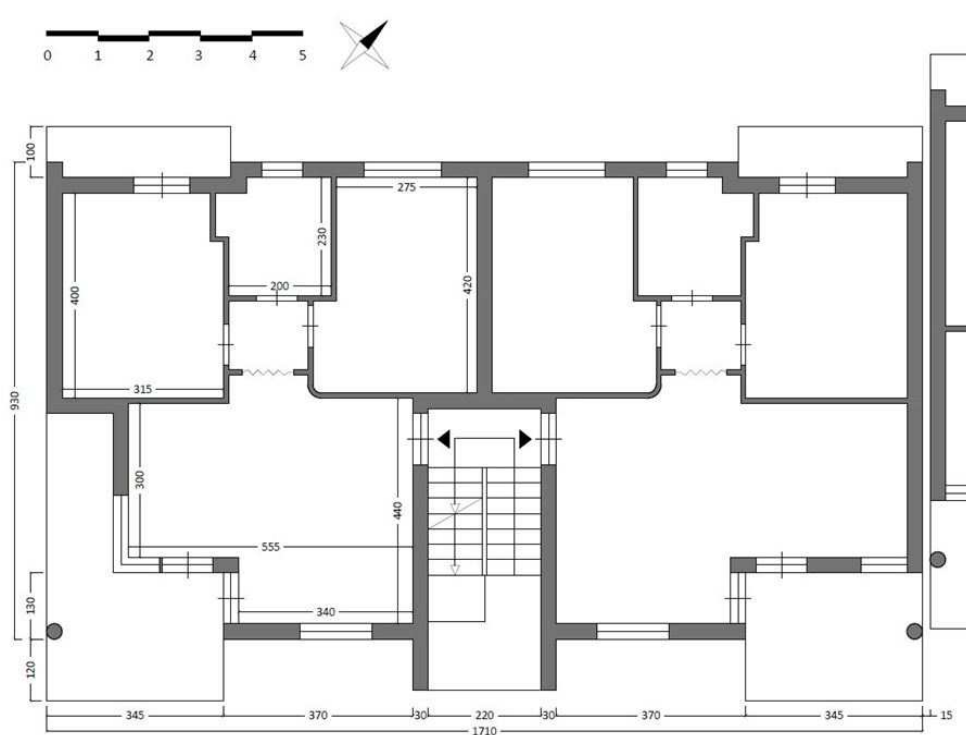


Tale confronto viene riportato di seguito.

**IMMOBILE AL PIANO SECONDO SCALA A INTERNO 5**  
**FOGLIO 23 P.LLA 5095 SUB 6**



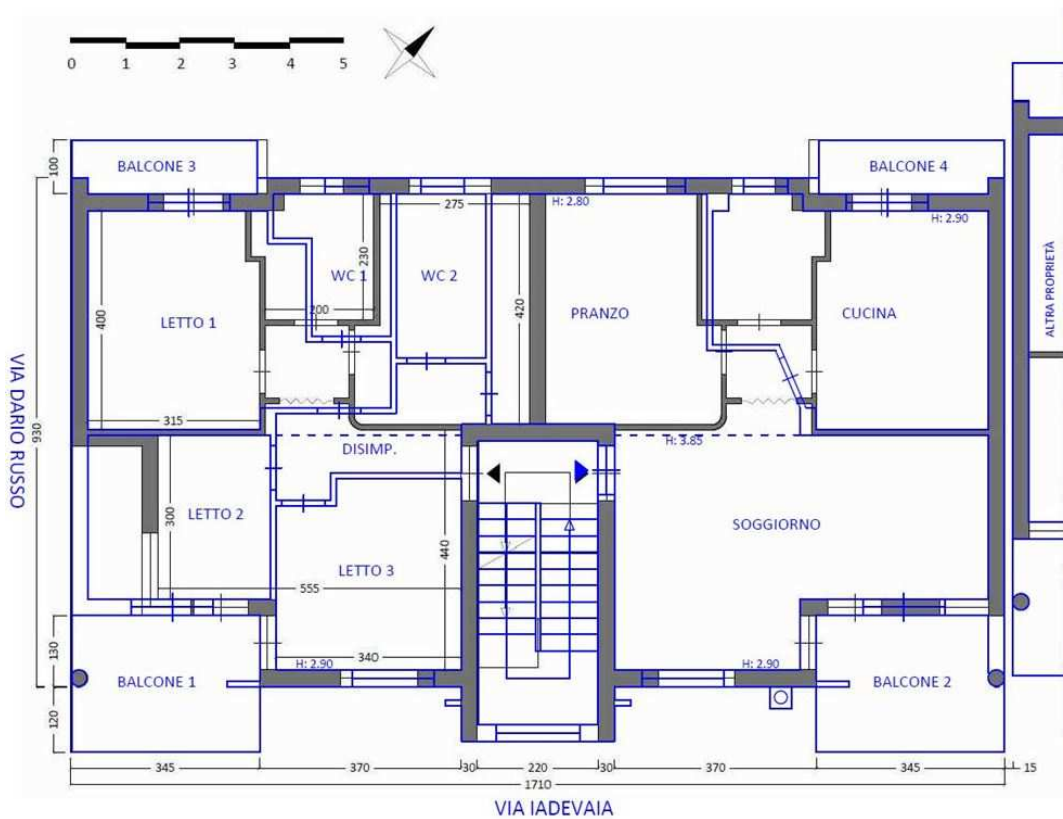
Rilievo stato dei luoghi



C.E. n°1/1996



Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria della C.E. n°1 del 04.01.1996.

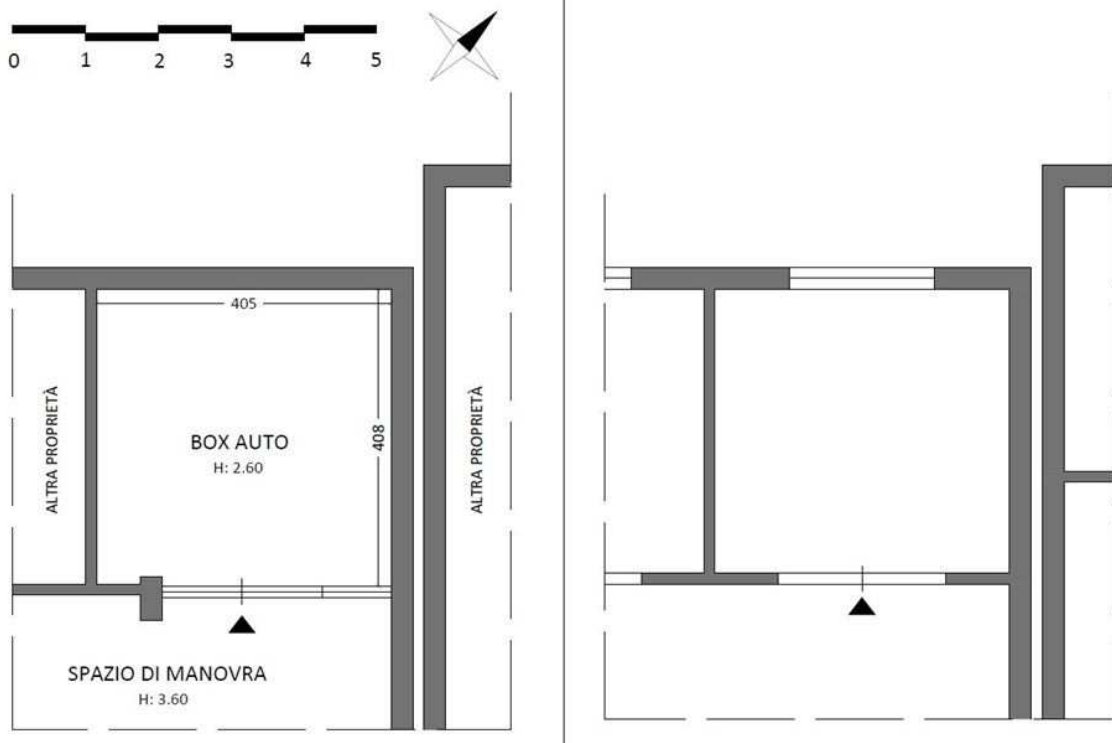


Dall'analisi del confronto si evince come lo stato dei luoghi rilevato non è conforme alla Concessione Edilizia n°1/1996 e le difformità sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- fusione dell'immobile in unico appartamento;
- modifica dei prospetti con lievi traslazioni di porte/finestre e finestre;
- ampliamento volumetrico e di superficie sul balcone n°1.



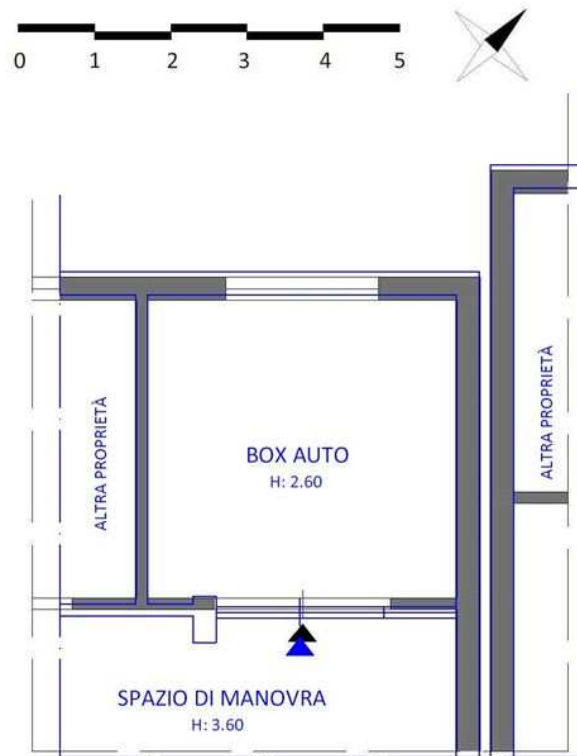
IMMOBILE AL PIANO SEMINTERRATO SCALA A  
**FOGLIO 23 P.LLA 5095 SUB 13**



Rilievo stato dei luoghi

C.E. n°1/1996

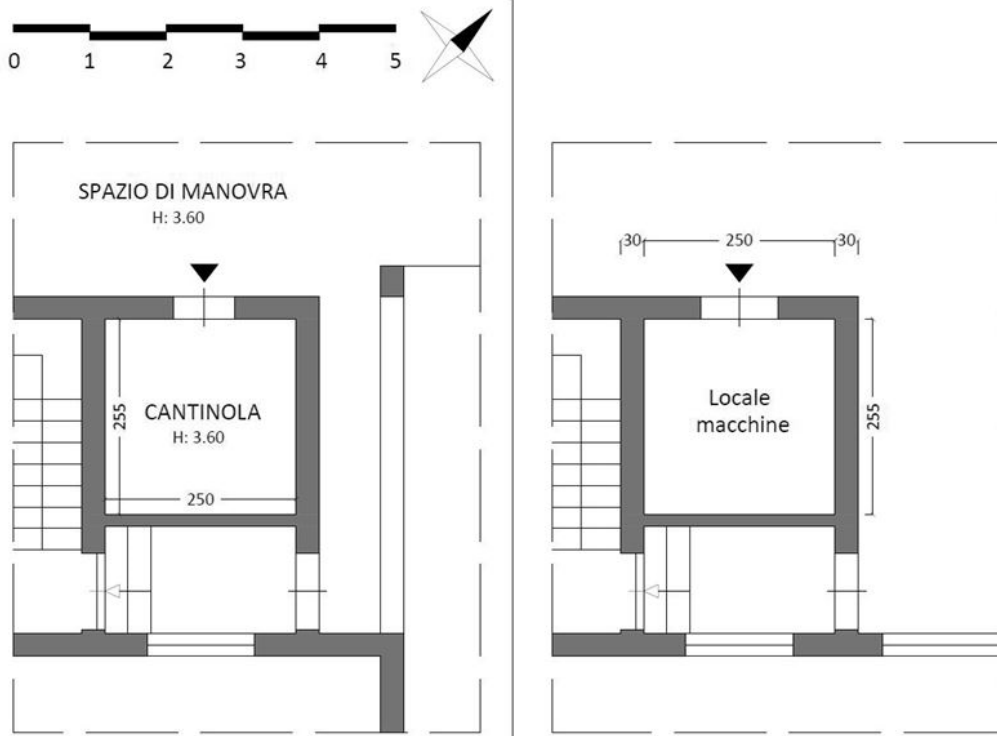
Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria della C.E. n°1 del 04.01.1996.



Dall'analisi del confronto si evince come lo stato dei luoghi rilevato non è conforme alla Concessione Edilizia n°1/1996 e le difformità sono le seguenti:

- minore altezza utile interna rilevata dalle sezioni della C.E. n°1/1996;
- diversa dimensione e forma delle aperture sul prospetto interno;
- assenza di finestra.

**IMMOBILE AL PIANO SEMINTERRATO SCALA A**  
**FOGLIO 23 P.LLA 5095 SUB 7**



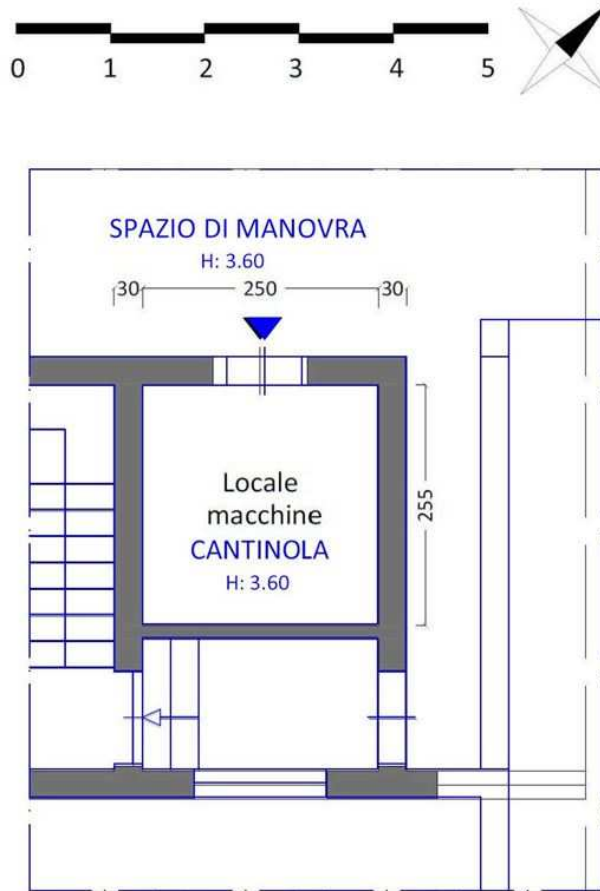
Rilievo stato dei luoghi

C.E. n°1/199





Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria della C.E. n°1 del 04.01.1996.



Dall’analisi del confronto si evince come lo stato dei luoghi rilevato non è conforme alla Concessione Edilizia n°1/1996 e le difformità sono le seguenti:

- minore altezza utile interna rilevata dalle sezioni della C.E. n°1/1996.

**Tutti e tre gli immobili, pertanto, non sono conformi dal punto di vista edilizio.**

Lo stato dei luoghi attuale è difforme dalla Concessione Edilizia n°1/1996 che ha permesso la realizzazione dei beni oggetto di pignoramento.

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

**Per quanto concerne l’appartamento al Piano Secondo** (Foglio 23 P.IIa 5095 Sub 6) le difformità sanabili sono la diversa distribuzione degli spazi interni, la fusione dell’immobile in unico appartamento e la modifica dei prospetti con lievi traslazioni di



porte/finestre e finestre, presentando una S.C.I.A. in Sanatoria e **gli oneri economici ammontano a circa 3.500,00 € (Euro tremilacinquecento/00), che verranno detratti dal valore della stima.**

**L'ampliamento volumetrico e di superficie sul balcone n°1 non è in alcun modo sanabile e bisogna ripristinare lo stato dei luoghi con un costo di circa 6.000,00 € (Euro seimila/00), che non verrà detratto dal valore della stima, non essendoci ordine di demolizione del bene e, per la stima, in risposta al quesito n°12, si considererà il valore d'uso del bene.**

**Per quanto riguarda il box auto al piano seminterrato (Foglio 23 P.lla 5095 Sub 13) le difformità sono sanabili presentando una CILA in Sanatoria e gli oneri economici ammontano a circa 2.500,00 € (Euro duemilacinquecento/00), che verranno detratti dal valore della stima.**

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

In merito alla regolarità urbanistica, dalle ricerche effettuate, si è rilevato che **il terreno**, su cui è stato costruito il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, sito alla Via Iadevaia, **ricade in ZONA C3 - semiestensiva, secondo il P.R.G. vigente** del Comune di Caserta (Ce).

Nelle Norme Tecniche di Attuazione si riporta all'art.14:

Aree di nuova urbanizzazione residenziale prevalentemente ubicate nelle frange periferiche del centro urbano di Caserta o delle borgate ad esso adiacenti. Le nuove strutture edilizie dovranno rispettare la vigente normativa per l'edilizia antisismica e comprendere al loro interno la quota di parcheggi fissata dall'articolo 18 della legge 6.8.1967 n. 765. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla approvazione di piani esecutivi unitari (piani particolareggiati di esecuzione o lottizzazioni convenzionate) relativi ad ogni singola zona con i quali definire l'organizzazione planovolumetrica della zona e le tipologie edilizie che dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq



- indice di fabbricabilità' fondiaria: 1,80 mc/mq
- rapporto di copertura massimo: 0,30
- altezza massima degli edifici: 10,50 m
- distacco minimo fra gli edifici: 10,00 m
- distacco minimo dai confini: 5,00 m
- superficie lotto minimo: 800 mq
- indice di piantumazione minimo: 200 alb/ha

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Piano particolareggiato o Lottizzazione convenzionata, o piano di zona 167. E' consentito l'edificazione mediante concessione edilizia quando le superfici inedificate di ciascuna parte di zona C3, delimitata da assi viari pubblici o spazi pubblici, siano inferiori a mq. 10.000 purché sia presentato il planovolumetrico esteso all'intera zona così definita.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Risposta al quesito n°7**

In risposta al presente quesito il sottoscritto, al momento del sopralluogo effettuato insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, avvenuto il giorno 31.05.2023, ha verificato che **i beni oggetto di pignoramento sono occupati e quindi in possesso dell'esecutato, sig. XXXXXXXX**, come dichiarato dallo stesso e riportato nel verbale di accesso, e come verificato anche dal Certificato di Residenza Storico reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Caserta in data 17.03.2023.



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

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

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

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

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

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

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

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

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

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

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

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

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

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

*Tra questi si segnalano:*

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

**Risposta al quesito n°8**

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha effettuato le ispezioni ipotecarie (allegate), presso l'Agenzia delle Entrate (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*), al fine di verificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento relativi al Lotto n°2.



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

**Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto non sono emersi oneri e vincoli che resteranno a carico e spese dell'acquirente.**

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

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

**1) Iscrizioni ipotecarie per gli immobili oggetto di perizia**

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

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 286 del 13.05.2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

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

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

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

**3) Difformità urbanistico/edilizie**

Come specificato in risposta al quesito n°6, **per quanto riguarda l'appartamento al piano secondo (Foglio 23 P.Ila 5095 Sub 6), per le difformità urbanistico/edilizie bisogna presentare un Scia in Sanatoria con un costo presunto di circa € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00) che verrà detratto dal valore del lotto.**

**L'ampliamento volumetrico e di superficie sul balcone n°1 non è in alcun modo sanabile e bisogna ripristinare lo stato dei luoghi con un costo di circa 6.000,00 € (Euro seimila/00), che non verrà detratto dal valore della stima, non essendoci**



**ordine di demolizione del bene, e, per la stima, in risposta al quesito n°12, si considererà il valore d'uso del bene.**

**Per quanto riguarda il box auto al piano seminterrato (Foglio 23 P.lla 5095 Sub 13) le difformità sono sanabili presentando una CILA in Sanatoria e gli oneri economici ammontano a circa 2.500,00 € (*Euro duemilacinquecento/00*), che verranno detratti dal valore della stima.**

#### **4) Difformità catastali**

**Come specificato in risposta al quesito n°3, per le difformità catastali bisogna presentare un Foglio di Osservazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) per allineamento diritti di proprietà e le spese ammontano a circa 300,00 € (*Euro trecento/00*), che verranno detratte dal valore della stima.**



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

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

**Risposta al quesito n°9**

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

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





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

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

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

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

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

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

**Risposta al quesito n°10**

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



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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

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

**Risposta al quesito n°11**

In risposta al presente quesito, pur trattandosi di fabbricato composto da diverse unità immobiliari, sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto ha verificato che non esiste condominio e le spese di gestione degli spazi comuni sono ripartite, all'occorrenza, equamente tra i vari proprietari degli immobili, così come dichiarato dall'esecutato, sig. XXXXXXXX, in fase di sopralluogo eseguito in data 31.05.2023 insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, e riportato nel Verbale redatto a conclusione delle operazione peritali.

Pertanto il sottoscritto ha verificato che:

- non esistono spese fisse di gestione o manutenzione;
- non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- gli immobili non fanno parte di alcun condominio;
- non esistono procedimenti giudiziari in corso riguardanti nessuno degli immobili pignorati.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **Risposta al quesito n°12**

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

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

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

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

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

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

Le varie fasi della stima possono essere così sintetizzate:

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



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

#### Fase n°1

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

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

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



**Fase n°2**

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

Di seguito si riportano alcuni dei dati reperiti:

**- OMI dell’Agenzia delle Entrate (*ex Catasto*)**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA  
 Comune: CASERTA  
 Fascia/zona: Suburbana/CASERTA VECCHIA  
 Codice di zona: E4  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 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	SCADENTE	600	900	L	1,7	2,5	L
Abitazioni civili	Normale	900	1350	L	2,6	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	1,6	2,4	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.

**- Borsinoimmobiliare.it**



Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**

Quotazioni  
**Uffici & Negozi**

Quotazioni  
**Box & Posti auto**

Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

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

---

☆☆☆
 

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**

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

Valore minimo <i>Euro</i> <b>765</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>1.006</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>1.246</b>	<b>Valuta subito questo immobile</b>
---	--	--	--------------------------------------

☆☆
 

**Abitazioni in stabili di fascia media**

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

Valore minimo <i>Euro</i> <b>670</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>877</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>1.084</b>	<b>Valuta subito questo immobile</b>
---	--	--	--------------------------------------

☆
 

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**

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

Valore minimo <i>Euro</i> <b>503</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>629</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>755</b>	<b>Valuta subito questo immobile</b>
---	--	--	--------------------------------------

**- Mercato-Immobiliare.info**



## L'osservatorio immobiliare in zona Caserta

Italia / Campania / Caserta / Caserta / Casola

Q cerca casa a Caserta | 🔍 OMI | W Caserta | 📍 gmaps

### Mercato Immobiliare in zona Casola-Pozzovetere a Caserta

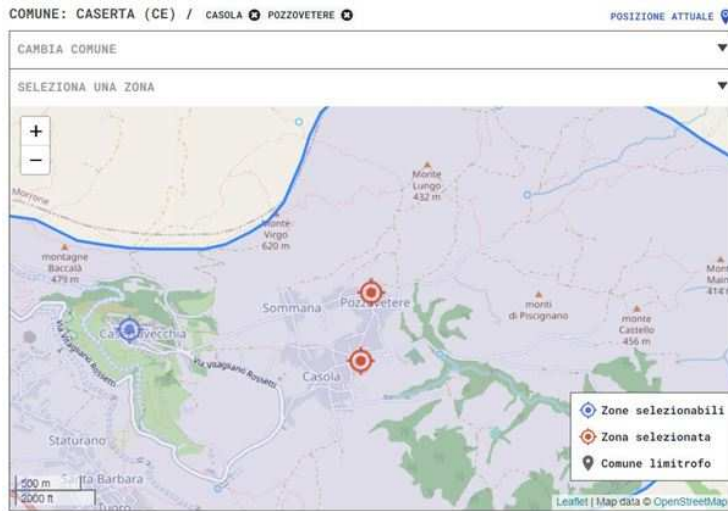
sabato 8 luglio 2023

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutte le transazioni immobiliari di Caserta.  
 Il prezzo medio degli appartamenti in zona Casola e di circa 1.390 €/m<sup>2</sup>, significativamente inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.665 €/m<sup>2</sup>.  
 La stima del prezzo per la zona è però basata su un numero esiguo (circa 42) di annunci: l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.  
 I prezzi in zona Casola a Caserta sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 890 €/m<sup>2</sup> e 1.780 €/m<sup>2</sup>.

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 1.350 /m <sup>2</sup>		- Q appartamenti in vendita in zona Casola a Caserta
casa indipendente	€ 900 /m <sup>2</sup>		- Q case indipendenti in vendita in zona Casola a Caserta



**- Caasa.it**



**Caasa** HA TROVATO 84 ANNUNCI PER:

Appartamenti in vendita a Caserta in zona Pozzovetero o in zona Casola

MODIFICA RICERCA

**Valore appartamenti in vendita in zona Casola**  
 Per numero di annunci degli appartamenti in vendita attualmente presenti, la zona Casola è tra quelle più significative a Caserta. In media, nella zona, il prezzo richiesto è attualmente pari a 1.390 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 890 €/m² e 1.780 €/m². Questo valore è circa il 16% inferiore alla media cittadina e rende la zona una delle più economiche di Caserta per questa tipologia. [Visualizza annunci](#)

ALTRE INFORMAZIONI  
 W Caserta | Comune di Caserta | Mappa: Caserta | Quotazioni a Caserta | Quotazioni zona Casola | Quotazioni DM1 | Geopos



**MINI APPARTAMENTO ARREDATO**

Appartamento in Vendita da Privato - via rossi 22, Caserta

80 m² | 3 locali | 1 bagno | € 75.000 | Segnala abuso

**Descrizione**

Privato vende: VENDO MINIAPPARTAMENTO ARREDATO IN UN PARCO SIGNORILE COMPOSTO DA AMPIO SALONE CON ANGOLO COTTURA , CAMERA DA LETTO BAGNO E AMPIO GIARDINO CON POSTO AUTO E CANTINOLA. L'IMMOBILE E ARREDATO CON CAMINO  
 Immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica

Esempio di immobile in vendita su *caasa.it*

**- Immobiliare.it**

**Trilocale via Cardinale di San Severino 12, Casertavecchia - Casola, Caserta**  
 Caserta • Casertavecchia - Casola • Via Cardinale di San Severino

€ 125.000 | 3 locali | 89 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te | [Ricevi una stima immediata](#)

**Descrizione**

Trilocale arredato di 89,00 mq, calpestabile (106,26 mq.) 1° piano (senza ascensore) di un piccolo condominio composto da 7 unità abitative, composto da, ingresso salone unico ambiente, cucina con affaccio su di un terrazzo abitabile di 17,50 mq. con zona lavanderia ed armadio ripostiglio, zona notte composta da 1 camera matrimoniale con balcone e vano ripostiglio, 1cameretta con affaccio sul terrazzo comunicante con la cucina, 1 servizio, cantinola di 4,00 mq e box auto di 14,00 mq.  
 Zona Caserta Fraz. Sommana (Casertavecchia)





**Trilocale via Piombino 9, Casertavecchia - Casola, Caserta**  
 Caserta • Casertavecchia - Casola • Via Piombino

€ 50.000 3 locali 80 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno T piano

Troviamo il mutuo ideale per te Calcola mutuo Consulenza mutuo

**Descrizione**

Casola. Nella cornice di vegetazione naturale delle colline dei Tifatini, ad 1 km dal suggestivo borgo medioevale di CASERTAVECCHIA. Vi proponiamo immobile al piano rialzato composto da: Sala da pranzo, cucina, camera e box soggiorno. Ci contatti per una consulenza gratuita senza alcun tipo di impegno ed obbligo da parte Sua. Le garantiremo un'assistenza di un professionista che conosce in modo dettagliato la zona, l'andamento del mercato locale e le tipologie degli immobili presenti. Inoltre possiamo indirizzarla verso una serie di servizi di finanziamento offerti dalla società di mediazione creditizia, Kiron Partner, appartenente al Gruppo Tecnocasa.

**Trilocale via Russo 13, Casertavecchia - Casola, Caserta**  
 Caserta • Casertavecchia - Casola • Via Russo

€ 125.000 3 locali 110 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te Calcola mutuo Consulenza mutuo

**Descrizione**

**NELLA PACE E NELLA TRANQUILLITÀ DI CASOLA CASERTA.**  
 Sei stanco del traffico, dello stress della città e del suo inquinamento? Nella cornice di vegetazione naturale delle colline dei Tifatini a circa 1 km dal borgo medioevale di Casertavecchia, nella pace e nella tranquillità di Casola vi proponiamo in parco con ascensore un appartamento composto da: Soggiorno, cucina, 2 camere, doppio servizi, balconi vivibili, caldaie a condensazione e tende da sole. Compreso nel prezzo al piano terra troviamo un posto auto e al piano interrato troviamo il box auto. Ci contatti per una consulenza gratuita senza alcun tipo di impegno ed obbligo da parte Sua. Le garantiremo un'assistenza di un professionista che conosce in modo dettagliato la zona, l'andamento del mercato locale e le tipologie degli immobili presenti. Inoltre possiamo indirizzarla verso una serie di servizi di finanziamento offerti dalla società di mediazione creditizia, Kiron Partner, appartenente al Gruppo Tecnocasa.

**Trilocale via Dario Russo, Casertavecchia - Casola, Caserta**  
 Caserta • Casertavecchia - Casola • Via Dario Russo

€ 93.000 3 locali 56 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno T piano

Troviamo il mutuo ideale per te Ricevi una stima immediata

**Descrizione**

**3 VANI CON GIARDINO**  
 La Capital House di Caserta con sede in Via G. Tescione n°54, tel 0823 377222, propone la Vendita in ESCLUSIVA di un Appartamento al piano terra con giardino in un parco signorile di poche unità abitative a Casola. La soluzione presenta una zona living con angolo cottura, due camere da letto e un bagno con doccia, dispone inoltre di un ampio terrazzo dove affacciano tutti i vani dell'abitazione e di un giardino di 120 mq. L'immobile è tenuto in buono stato e con ottime rifiniture, inoltre dispone di un box auto di 17mq. La soluzione si trova in un contesto tranquillo, servito da varie attività commerciali della zona, è l'ideale per chi non vuole rinunciare alla città ma allo stesso tempo vuole vivere lontano dal caos cittadino.

**Trilocale via Dario Russo, Casertavecchia - Casola, Caserta**  
 Caserta • Casertavecchia - Casola • Via Dario Russo

€ 79.000 3 locali 56 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno T piano

Troviamo il mutuo ideale per te Ricevi una stima immediata

**Descrizione**

**APPARTAMENTO CON TERRAZZO E BOX**  
 La Capital House di Caserta con sede in Via G. Tescione n°54, tel 0823 377222, propone la Vendita in ESCLUSIVA di un Appartamento al primo piano servito da ascensore, in un parco signorile di poche unità abitative a Casola. La soluzione presenta una zona living con angolo cottura, due camere da letto e un bagno con doccia, dispone inoltre di un ampio terrazzo dove affacciano tutti i vani dell'abitazione. L'immobile è tenuto in buono stato e con ottime rifiniture, come gli infissi a ribalta e scudi esterni in legno e il box auto all'interno del parco. E' sito in un contesto tranquillo, servito da varie attività commerciali della zona, è l'ideale per chi non vuole rinunciare alla città ma allo stesso tempo vuole vivere lontano dal caos cittadino.

**Bilocale via Antonello della Ratta, Casertavecchia - Casola, Caserta**  
 Caserta • Casertavecchia - Casola • Via Antonello della Ratta

€ 60.000 2 locali 55 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno T piano

Troviamo il mutuo ideale per te Ricevi una stima immediata

**Descrizione**

Cedesi immobile bilocale sito in Caserta frazione Casola, l'appartamento è sito al piano terra in corte con duplice ingresso, sia lato strada che interno corte.  
 L'unità locale è composta da soggiorno con cucina, bagno con vasca, una stanza da letto, ripostiglio a muro.  
 Completano la proprietà un posto auto non assegnato in corte e un giardino di cui accesso tramite la corte di esclusiva proprietà.  
 L'immobile è stato recentemente ristrutturato, vanta di portoncino blindato lato strada, doppi infissi lato corte, pavimentazione effetto bagnato, impianto elettrico rifatto anno 2022.  
 Ottimo come soluzione turistica B&B.



**Bilocale via Dario Russo 13, Casertavecchia - Casola, Caserta**  
 Caserta • Casertavecchia - Casola • Via Dario Russo

€ 80.000 2 locali 50 m² superficie 1 bagno R piano

Troviamo il mutuo ideale per te Ricevi una stima immediata >

**Descrizione**

In parco residenziale a Casola ad 1 km da Casertavecchia. Soluzione posta al piano rialzato composta da: soggiorno / cucina abitabile, disimpegno, camera da letto e bagno. Posto auto e arredamento incluso

**- Capitalhouse.it**



**Appartamento in Vendita a Caserta - Piano Terra**

**Pozzovetere** · 56 m² · 1.661 €/m² · Trilocale · 3 Camere · 1 Bagno · **Appartamento** · Giardino · Terrazzo · Stato ottimo · Box auto · Piano terra

Ce2 3 vani con giardinola capital house di caserta con sede in via g. tescione n54, , propone la vendita in esclusiva di un appartamento al piano terra con giardino in un parco signorile di poche unità abitative a casola.

aggiornato 1 giorni fa da CASACLICK > CASERTA 2 - CAPITAL HOUSE Visualizza dettagli

Da queste consultazioni è emerso che il valore medio degli immobili interessati è pari a circa **1.200,00 €/mq.**

**Fase n°3**

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

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



Parametri relativi all'edificio		
5 - Tipologia Strutturale	Costruzione in Cemento Armato	1.05
	Costruzione in muratura	1.00
6 - Età della costruzione	Minore di 5 anni	1.03
	Maggiore di 5 anni e minore di 15	1.00
	Maggiore di 15 anni e minore di 50	0.98
	Maggiore di 50	0.95
7 - Funzionalità	Dotato di due o più box auto	1.05
	Dotato di un box auto	1.00
	Posto auto all'aperto di proprietà esclusiva	0.99
	Posto auto all'aperto su suolo condominiale	0.98
	Parcheggio su suolo pubblico	0.90
	Non raggiungibile con auto	0.75

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

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



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

Coefficiente globale unico		
	Tipologia del coefficiente	Valore attribuito
1	Coefficiente di zona	0.95
2	Coefficiente di collegamento	1.00
3	Coefficiente di posizione	1.03
4	Coefficiente medio delle infrastrutture	0.98
5	Coefficiente di tipologia strutturale	1.05
6	Coefficiente di età della costruzione	0.98
7	Coefficiente di funzionalità	1.00
8	Coefficiente di livello di piano	0.90
9	Coefficiente di esposizione	0.95
10	Coefficiente di impianti tecnologici	1.03
11	Coefficiente di servizi igienici	1.05
12	Coefficiente di infissi	1.00
13	Coefficiente di pavimentazioni	1.02
14	Coefficiente di finiture	1.00
15	Coefficiente di manutenzione	1.00
16	Coefficiente di vedute e affacci	0.96
17	Coefficiente di superfici	0.90
	<b>TOTALE</b>	<b>16.80 : 17 = 0.99</b>

Avremo, pertanto, un coefficiente globale unico pari a **0.99**

#### Fase n°4

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

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

Alla superficie commerciale bisogna escludere l'ampliamento sul balcone n°1 al piano secondo di mq 4.00, in quanto trattasi di abuso edilizio non sanabile e, non essendoci ordine di demolizione del bene, bisogna considerare il suo valore d'uso.

**Per tanto avremo:**

$$(157.70 \text{ mq} - 4.00 \text{ mq}) \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,99 = 182595,60 \text{ €}$$

**Calcolo Valore d'uso dell'abuso edilizio:**

$$4.00 \text{ mq} \times 1.200,00 \times 0.50^* = 2.400,00 \text{ €}$$

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

**Quindi avremo:**

$$182.595,60 \text{ €} + 2.400,00 \text{ €} = 184.995,60 \text{ €}$$



Arrotondando per difetto, avremo che **il più probabile valore di mercato degli immobili risulta pari ad € 184.000,00.**

#### Fase n°5

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

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

Nel nostro caso sono presenti, come già relazionato, difformità di tipo urbanistico-edilizio le cui spese ammontano ad € 6.000,00 e catastali, le cui spese ammontano ad € 300,00, per un totale di 6.300,00 €.

Quindi avremo:  $184.000,00 \text{ €} - 6.300,00 \text{ €} = 177.700,00 \text{ €}$

Per tanto **il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari ad € 177.000,00.**

#### Fase n°6

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

Tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** degli immobili alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;



- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

**Applicheremo una riduzione**, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, **nella misura del 10%**, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Quindi avremo:

$$\text{Valore dell'immobile} - 10\% = \text{€ } 177.000,00 - 17.700,00 = \text{€ } 159.300,00$$

**Pertanto, il valore del lotto, al netto di tali decurtazioni e correzioni, arrotondando per difetto, risulta pari ad € 159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00).**

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 159.000,00**



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

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

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

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

**Risposta al quesito n°13**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**Risposta al quesito n°14**

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

- **il sig. XXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, è **residente in Caserta (Ce) alla Via Iadevaia n°1 dal 16.02.2010** e quindi sia alla data del pignoramento che attualmente.

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

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

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





#### 4. Conclusioni

Gli immobili oggetto del pignoramento sono situati presso il Comune di Caserta (Ce), Fraz. Pozzovetere, alla Via Iadevaia n°1, P.co Valentino.

Più precisamente, trattasi di:

- unità immobiliare per civile abitazione, posta al Piano 2 Scala A Interno 5, composta da soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto e due bagni, per un totale di superficie utile pari a circa mq 118.50, oltre a quattro balconi;
- box auto, posto al Piano Seminterrato Scala A, composto da un unico ambiente per un totale di superficie utile pari a circa 16.80 mq;
- cantina, posto al Piano Seminterrato Scala A, composto da un unico ambiente per un totale di superficie utile pari a circa 6.60 mq.

Il fabbricato, di cui i beni pignorati sono parte integrante, è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n°1/96 rilasciata dal Comune di Caserta (Ce) il 04.01.1996.

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

- **Foglio 23 Particella 5095 Sub 6**, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 154 mq, Totale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita € 542,28, Via Iadevaia Piano 2 Scala A;
- **Foglio 23 Particella 5095 Sub 13**, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, Rendita € 46,53, Via Iadevaia Piano S1 Scala A;
- **Foglio 23 Particella 5095 Sub 7**, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 6 mq, Superficie Catastale Totale 9 mq, Rendita € 16,42, Via Iadevaia Piano S1 Scala A.

Tutti i Sub risultano intestati a:

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

Attualmente gli immobili risultano occupati dall'esecutato, il sig. XXXXXXXX.



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

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

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 29.11.2021

Numero di repertorio: 9202

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

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

Di seguito si riporta il prospetto sintetico dei beni pignorati relativo al Lotto n°2:

**LOTTO n°2:** - piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione più box auto e cantinola, ubicati in Caserta (Ce), Fraz. Pozzovetere, alla Via Iadevaia n°1, P.co Valentino.

L'unità immobiliare, posta al Piano 2 Scala A Interno 5, è composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto e due bagni, per una superficie utile interna pari a circa 118.50 mq, oltre a quattro balconi; confina a nord con altro appartamento (Sub 19) dello stesso fabbricato scala B, a sud si affaccia verso Via Dario Russo, ad ovest si affaccia verso strada privata, ad est confina con il vano scala e si affaccia verso Via Iadevaia; è riportata al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.Illa 5023 Sub 6 (Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 154 mq, Totale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita € 542,28); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n°1 del 04.01.1996, cui l'immobile non è conforme in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, fusione dell'immobile in unico appartamento, modifica dei prospetti con lievi traslazioni di porte/finestre e finestre; ampliamento volumetrico e di superficie sul balcone n°1.

Il box auto, posto al Piano Seminterrato Scala A, è composto da un unico ambiente di circa 16.80 mq utili; confina a nord con box auto individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.Illa 5095 Sub 27, a sud con box auto individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.Illa 5095 Sub 12; ad est con spazio di manovra (Sub 1 - bene comune non



censibile), ad ovest con terrapieno; è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.IIa 5095 Sub 13 (Cat. C/6, Classe 5, Consistenza e Superficie Catastale Totale 17 mq, Rendita € 46,53); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n°1 del 04.01.1996, cui l'immobile non è conforme in ordine a minore altezza utile interna, diversa dimensione e forma delle aperture sul prospetto interno, assenza di finestra.

La cantinola, posta al Piano Seminterrato Scala A, è composta da un unico ambiente di circa 6.60 mq utili; confina a nord ed ovest con spazio di manovra e passaggio pedonale (Sub1 - bene comune non censibile), a sud con vano scala (Sub 1 - bene comune non censibile), ad est con Sub 1 - bene comune non censibile; è riportata al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.IIa 5095 Sub 7 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 6 mq, Superficie Catastale Totale 9 mq, Rendita € 16,42); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n°1 del 04.01.1996, cui l'immobile non è conforme in ordine a minore altezza utile interna.

A parere dell'esperto stimatore, per le difformità riscontrate, per tutti e tre gli immobili, può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001, ad eccezione dell'ampliamento volumetrico e di superficie relativo all'appartamento al piano secondo, in alcun modo sanabile, e dove è necessario il ripristino dello stato dei luoghi. Non risulta ordine di demolizione dei beni.

**PREZZO BASE euro 159.000,00**



**5. Elenco Allegati**

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

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

Santa Maria Capua Vetere (Ce), 31.08.2023

L'esperto stimatore  
arch. Gennaro Ambrosino

