



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G.E N. 7/2023

BPER BANCA S.P.A.

contro

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa GIUSEPPINA VECCHIONE

Esperto Stimatore

OMISSIS

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
Risposta al Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto di pignoramento.....	6
Risposta al Quesito n. 2: elenco dei beni componenti il lotto e descrizione materiale.....	10
Risposta al quesito n. 3: identificazione catastale del bene pignorato	26
Risposta al quesito n. 4: Schema sintetico – descrittivo del lotto.....	32
Risposta al quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà	36
Risposta al quesito n. 6: Verifica della regolarità urbanistica	40
Risposta al quesito n. 7: stato di possesso attuale dell’immobile	45
Risposta al quesito n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	46
Risposta al quesito n. 9: verifica beni pignorati ricadano su suolo demaniale	48
Risposta al quesito n. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo	48
Risposta al quesito n. 11: informazione su spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.....	49
Risposta al quesito n. 12: valutazione del bene	51
Risposta al quesito n. 13: valutazione di quota indivisa	54
Risposta al quesito n. 14: certificazioni stato civile, anagrafe e regime patrimoniale.....	55
Conclusioni - Scheda Sintetica	55
ALLEGATI:.....	59

PREMESSA

Con provvedimento notificato a mezzo PEC in data 07.03.2024, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE nominava la sottoscritta OMISSIS, iscritta all'Ordine degli OMISSIS - Esperto Stimatore nel procedimento **N. 7/2023 RGE**, che accettava l'incarico con giuramento di rito depositato in data 13.03.2024.

Il procedimento n. 7/2023 RGE è stato promosso, inizialmente da WDS S.P.A. che rinunciava a seguito di intervento del creditore ipotecario **BPER BANCA S.P.A.**, divenuto creditore procedente in surroga, **contro la sig.ra OMISSIS (debitore esecutato)** nata a OMISSIS, in forza di mutuo fondiario stipulato in data 22 gennaio 2021 per notaio Onofrio Di Caprio rep. 5583, racc. 4342 in conseguenza del quale è stata iscritta in data 25 gennaio 2021, registro generale n. 2738-registro particolare n. 266, ipoteca volontaria in favore della banca.

Il Giudice concedeva alla scrivente termine fino a 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 10/10/2024 per il deposito della relazione di stima e per l'invio della copia alle parti.

Il bene oggetto di pignoramento sito nel **Comune di Casapulla (CE)**, alla via Giacomo Stroffolini n. 20, **di proprietà del debitore esecutato Sig.ra OMISSIS**, nata OMISSIS, **per il diritto di piena proprietà dell'intero** è:

- ✓ **Unità per civile abitazione al piano terra, primo e secondo, identificato al NCEU del Comune di Casapulla (CE) al foglio 5, p.lla 5095, sub 15**, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 129 mq, sup. totale escluso aree scoperte 114 mq. L'immobile fa parte di un palazzo antico plurifamiliare con corte comune ed è costituito al piano terra da una porzione di porticato di proprietà esclusiva, al piano primo da ingresso, cucina, n. 3 tre camere, disimpegno e un bagno oltre balcone che affaccia sulla corte interna comune lungo i prospetti nord ed ovest, al piano secondo è presente un ampio terrazzo piano praticabile a copertura dell'intero fabbricato, del quale la porzione a copertura dell'unità immobiliare di che trattasi è di proprietà esclusiva.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'accettazione dell'incarico, entro i sette giorni dalla data di notifica del decreto di conferimento dello stesso, la scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali mediante l'esame di tutta la documentazione di cui agli atti giudiziari e depositando, nei successivi trenta giorni, il modulo per il "Controllo Documentazione".

In dettaglio, sono state svolte le seguenti operazioni:

- ✓ **In data 03.04.2024, veniva eseguito il primo accesso ai luoghi**, congiuntamente al Custode OMISSIS, presso il bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Casapulla (CE) alla Via Giacomo Stroffolini n. 20, identificato al NCEU del Comune di Casapulla (CE) al **Foglio 5, P.IIIa 5095, sub 15** durante il quale non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per l'assenza del debitore esecutato;
- ✓ **In data 22.04.2024, veniva eseguito il secondo sopralluogo**, congiuntamente al Custode OMISSIS, durante il quale si prendeva atto della consistenza del bene de quo e veniva eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico (cfr. allegati n. 1, 2 e 3);
- ✓ Allo scopo di acquisire documentazioni utili al corretto svolgimento dell'incarico sono state svolte ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casapulla (CE), l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Casapulla (CE) e Roma e Anagrafe nazionale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, l'Archivio Notarile, l'Agenzia del Territorio della provincia di Caserta, gli operatori immobiliari di zona, sono inoltre state effettuate tutte le ricerche ipo-catastali necessarie.

RISPOSTA AI QUESITI

A) Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata è risultata completa (ex art. 567 c.p.c.), ovvero non ha evidenziato atti mancanti o inidonei tali da non consentire il proseguimento della procedura di pignoramento. **Il creditore ha depositato certificazione notarile, del**

17.01.2023, del Dott. Rosario Franco, Notaio in Sesto San Giovanni, riferita al bene oggetto di pignoramento, estesa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento stesso (17.01.2023 al n. 2092 del Registro Generale e al n. 1634 del Registro Particolare) e riporta le iscrizioni e trascrizioni contro. Nello specifico, la certificazione copre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento con atti di acquisto derivativo (compravendite) con il quale la Sig.ra OMISSIS (debitore esecutato) acquistava il bene de quo per il diritto di 1/1.

Alla certificazione notarile sono allegati le visure con i dati catastali attuali e storici dell'immobile e l'estratto di mappa catastale mentre la planimetria catastale in atti, oltre alle visure catastali aggiornate, sono state acquisite dalla scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio (cfr. allegato n. 4).

Il creditore non ha depositato, il certificato di stato civile, e il certificato di residenza storica che la scrivente CTU ha reperito presso gli uffici competenti.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{3}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{3}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{3}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** - Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

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 SOGEI.

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** - Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

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: diritti reali e beni oggetto di pignoramento

L'oggetto del pignoramento è la piena proprietà, in capo al debitore esecutato sig.ra OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/1, dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casapulla alla Via Giacomo Stroffolini n. 20:

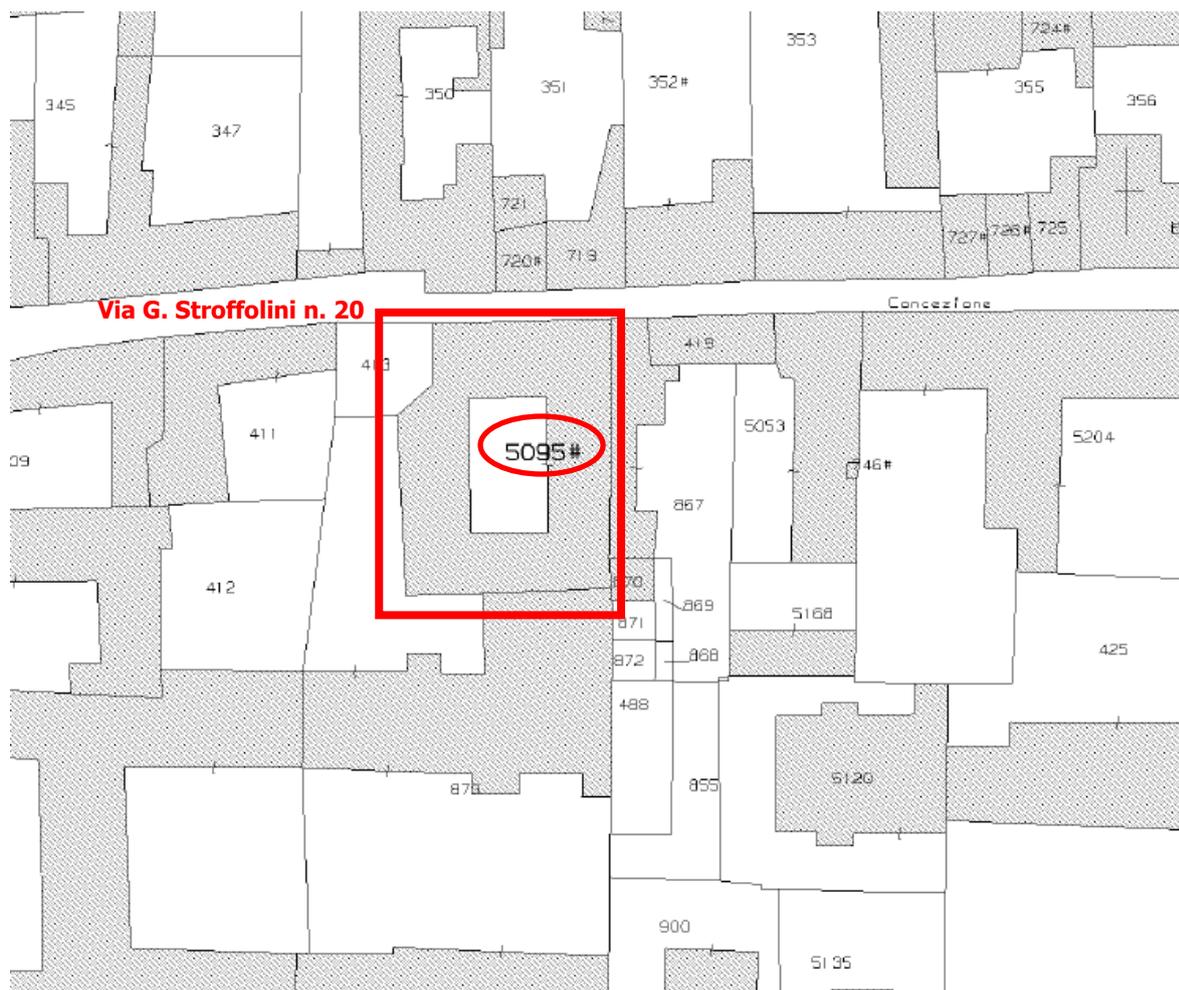
- ✓ **immobile per civile abitazione al piano terra, primo e secondo**, identificato al NCEU del Comune di Casapulla al **Foglio 5, P.lla 5095, sub 15, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 129,00 mq** (centoventinove/00 mq), **Superficie Catastale escluso aree scoperte 114,00 mq** (centoquattordici/00 mq), Rendita € 406,71. L'immobile fa parte di un fabbricato plurifamiliare con corte comune ed è costituito al piano terra da una porzione di porticato e dalla scala di accesso ai piani di proprietà esclusiva, al piano primo da ingresso, cucina, n. 3 tre camere, disimpegno e un bagno oltre balcone che affaccia sulla corte interna comune lungo i prospetti nord ed ovest, al piano secondo è presente un ampio terrazzo piano praticabile a copertura dell'intero fabbricato, del quale la porzione a copertura dell'unità immobiliare di che trattasi è di proprietà esclusiva.

Il diritto reale, piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato, in capo al debitore esecutato Sig.ra OMISSIS per il diritto di 1/1, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Per l'esatta individuazione del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata una sovrapposizione delle foto satellitari reperite sul web con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, immobile piano terra, primo e secondo si procede all'individuazione di un **LOTTO UNICO**.

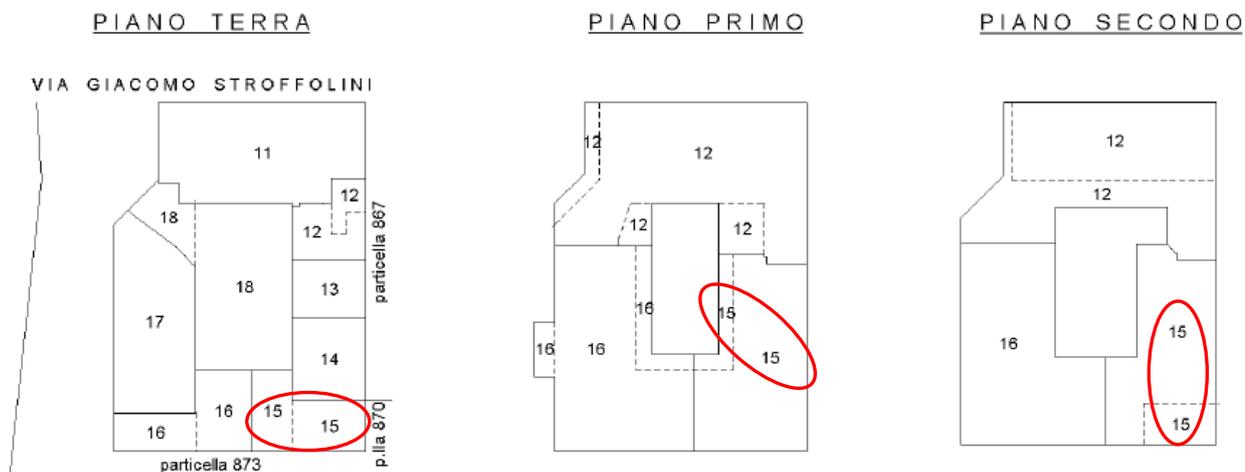


Stralcio mappa Foglio 5, p.la 5095 individuazione del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento

Si riporta di seguito anche la vista google maps con individuazione del fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione e l'elaborato planimetrico riferito all'intero fabbricato con identificazione dell'unità immobiliare de quo identificata dal sub. 15.



**Comune Casapulla (CE), via Giacomo Stroffolini n. 20
Vista del fabbricato in cui è inserito l'immobile - Foglio 5, p.lla 5095, sub. 15**



Piano terra porzione porticato e scala di accesso – Piano primo appartamento – Piano secondo terrazzo piano praticabile

**Elaborato planimetrico fabbricato foglio 5, p.lla 5095
Identificazione del sub. 15 oggetto di pignoramento**

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

I confini del fabbricato di cui fa parte il bene de quo, sito nel Comune di Casapulla (CE), Via Giacomo Stroffolini n. 20, sono così individuati:

1. A Nord con via Giacomo Stroffolini;
2. A sud e ovest con altro fabbricato p.lla 873;
3. A Est con altri fabbricati p.lla 867 e 870.

I confini dell'unità immobiliare sub.15 oggetto di esecuzione sono così individuati:

1. A nord con corte comune e unità immobiliare sub. 14 al piano terra, al piano piano primo e secondo con unità sub. 12;
2. A ovest con unità immobiliare sub. 16;
3. A Est con altri fabbricati p.lla 867 e 870;
4. A sud con altro fabbricato p.lla 873.

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

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

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

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

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

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

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

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** - Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

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.

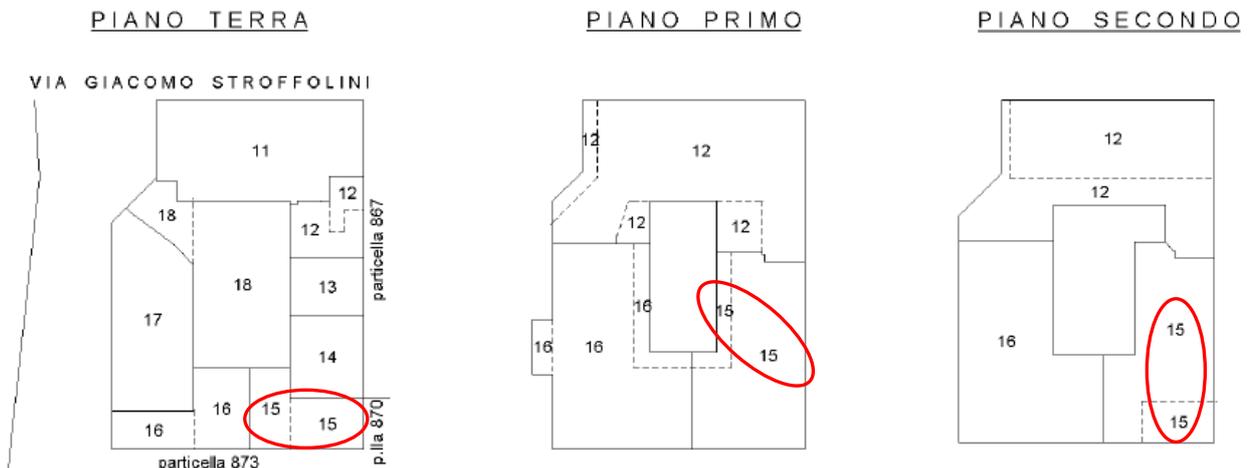
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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: elenco dei beni componenti il lotto e descrizione materiale

Il **LOTTO UNICO** individuato è costituito da un'unità immobiliare di **proprietà** del debitore esecutato Sig.ra OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/1, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con corte interna comune sito nel Comune di Casapulla, alla via Giacomo Stroffolini n. 20, così individuato catastalmente:

1. **Immobile per civile abitazione piano terra, primo e secondo**, identificato al NCEU del Comune di Casapulla al **Foglio 5, P.IIa 5095, sub 15, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 129,00 mq** (centoventinove/00 mq), **Superficie Catastale escluso aree scoperte 114,00 mq** (centoquattordici/00 mq), Rendita € 406,71;



Piano terra porzione porticato e scala di accesso – Piano primo appartamento – Piano secondo terrazzo piano praticabile

Elaborato planimetrico fabbricato foglio 5, p.IIa 5095 Identificazione del sub. 15 oggetto di pignoramento

ING. OMISSIS
OMISSIS
Telefax: ***** – Cell. *****
e.mail: OMISSIS
p.e.c.: OMISSIS

Il bene de quo, lotto unico individuato, è una unità immobiliare a carattere residenziale facente parte di un fabbricato plurifamiliare con corte comune situato nel Comune di Casapulla alla Via Giacomo Stroppolini n. 20.

Casapulla è un Comune campano, in provincia di Caserta, con più di ottomilaseicento abitanti. Sorge ai margini della pianura campana, in prossimità dell'Appennino Campano, a sud ovest dei monti Tifatini. Il comune è a pochi chilometri da Caserta. Il fabbricato è inserito nell'ambito del centro storico a circa 300 metri a piedi dalla piazza Giovanni XXIII in cui è ubicata la Chiesa di Sant'Elpidio, chiesa principale di Casapulla.

La zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, è caratterizzata da fabbricati per civile abitazione, principalmente palazzi a corte tipici del centro storico, abbastanza omogenei nella tipologia con circa 2 piani fuori terra in discreto stato conservativo. Le attività commerciali, negozi di prima necessità e servizi quali chiesa, uffici postali, farmacie e banche sono facilmente raggiungibili sia a piedi che in auto. Il fabbricato originariamente realizzato in muratura intorno al 1930/1940, nel corso degli anni ha subito diversi interventi di ristrutturazione e consolidamento statico con ricostruzione di porzione dello stesso, tra cui l'immobile in oggetto, in cemento armato a seguito di cedimenti e/o crolli di alcune porzioni. Il fabbricato è un palazzo plurifamiliare con corte interna centrale comune costituito da 7 u.i.u. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è identificata dal sub. 15, accessibile dal cortile comune, ed è costituita al piano terra da una porzione di porticato attraverso il quale si accede ad una scala a due rampe che consente l'accesso al piano primo, in cui si sviluppa l'appartamento, e al piano secondo dove è presente il terrazzo piano di copertura praticabile, una porzione del quale, quella appunto identificata dal sub. 15, è di proprietà esclusiva. L'appartamento, posto al piano primo con altezza interna pari a 3,25 m, è costituito da ingresso/disimpegno di accesso, cucina, n. 3 camere, n. 1 bagno oltre il balcone accessibile sia dalla cucina che da tutte e tre le camere che prospetta sul cortile interno comune. Non sono presenti affacci su strada. L'immobile, sebbene disabitato da qualche anno, si trova in buono stato di conservazione. Le finiture sono di media qualità con pavimenti in gres, porte interne in legno e infissi esterni in alluminio taglio termico con vetro camera. All'esterno sono inoltre presenti, quali infissi oscuranti, le romane in alluminio. L'impianto termico, con radiatori su pareti interne, è alimentato dalla caldaia che alimenta anche la cucina, sono inoltre

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

presenti n. 3 condizionatori nelle tre camere. Per poter accedere alla caldaia, considerata la parete su cui la stessa è installata, parete a nord che delimita il confine tra il sub. 15 e il sub. 12, bisogna accedere al terrazzo di altrui proprietà identificato appunto dal sub. 12. A tal proposito si chiarisce che tra il balcone dell'immobile oggetto di pignoramento (sub. 15) e il terrazzo di altrui proprietà (sub. 12) non esiste una delimitazione materiale dei confini ma gli stessi sono solo rappresentati graficamente. È stato, inoltre, riscontrato in sede di sopralluogo, che nella cucina sono presenti a vista, lungo la parete di confine con l'immobile sub. 16, gli impianti elettrico, idrico e del gas a servizio dell'altrui proprietà sub. 16. Tutto ciò, certamente, in conseguenza del fatto che in origine vi era un'unica proprietà successivamente frazionata nel corso delle ristrutturazioni avvenute nel tempo. Anche il terrazzo piano di copertura al piano secondo, una porzione del quale è di proprietà esclusiva dell'immobile pignorato, non presenta elementi e/o strutture che delimitano materialmente i confini con le altre proprietà, ma gli stessi sono definiti solo sui grafici edilizi e catastali. Relativamente al porticato e alla scala si specifica che trattandosi dell'unico modo per poter accedere al terrazzo di copertura deve essere garantito il passaggio ai proprietari delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato in cui è inserito.



Vista del fabbricato foglio 5, p.lla 5095 dalla via Giacomo Stroffolini in cui è inserito l'immobile sub. 15 oggetto di pignoramento

ING. OMISSIS
OMISSIS
Telefax: ***** – Cell. *****
e.mail: OMISSIS
p.e.c.: OMISSIS



Vista del portone di accesso al fabbricato e del cortile comune

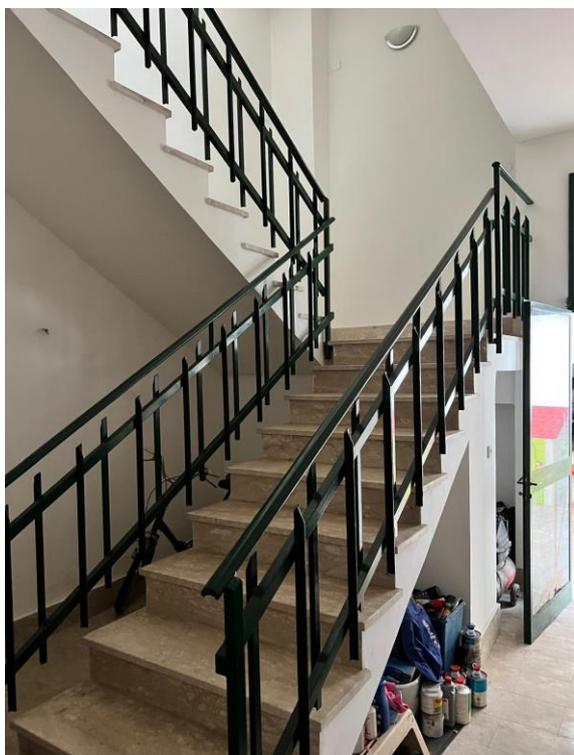


Vista della porzione di porticato piano terra di proprietà esclusiva sub. 15

ING. OMISSIS
OMISSIS
Telefax: ***** – Cell. *****
e.mail: OMISSIS
p.e.c.: OMISSIS



Vista accesso ai piani – proprietà esclusiva sub. 15 con servitù di passaggio per le altre u.i.u.

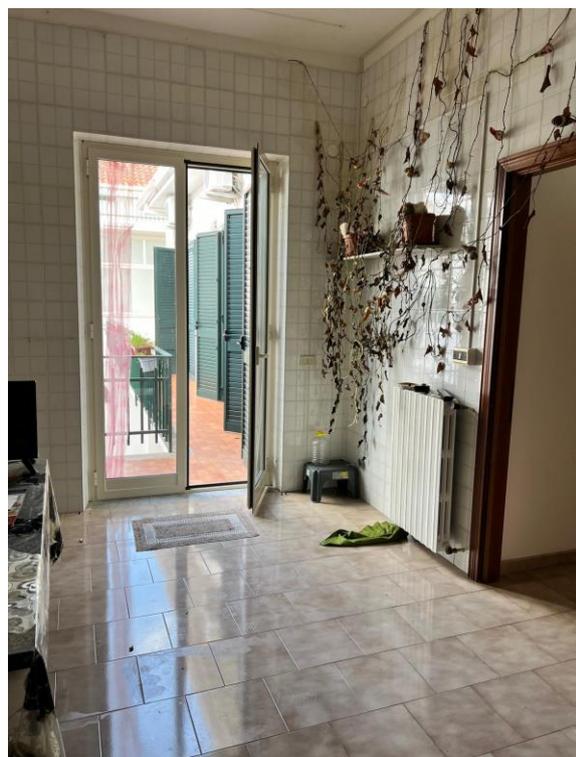


Rampa di accesso ai piani

ING. OMISSIS
OMISSIS
Telefax: ***** – Cell. *****
e.mail: OMISSIS
p.e.c.: OMISSIS

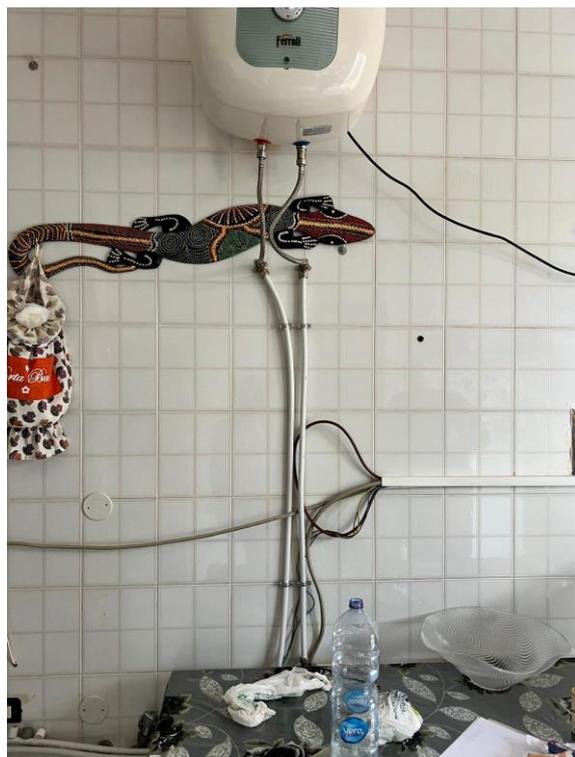


Ingresso piano primo e disimpegno di accesso alla cucina



Cucina

ING. OMISSIS
OMISSIS
Telefax: ***** – Cell. *****
e.mail: OMISSIS
p.e.c.: OMISSIS



Vista nella cucina degli impianti a servizio di altra proprietà identificata dal sub. 16



Vista disimpegno di accesso alle tre camere e al bagno

ING. OMISSIS
OMISSIS
Telefax: ***** – Cell. *****
e.mail: OMISSIS
p.e.c.: OMISSIS



Vista Camera 1 adibita a soggiorno

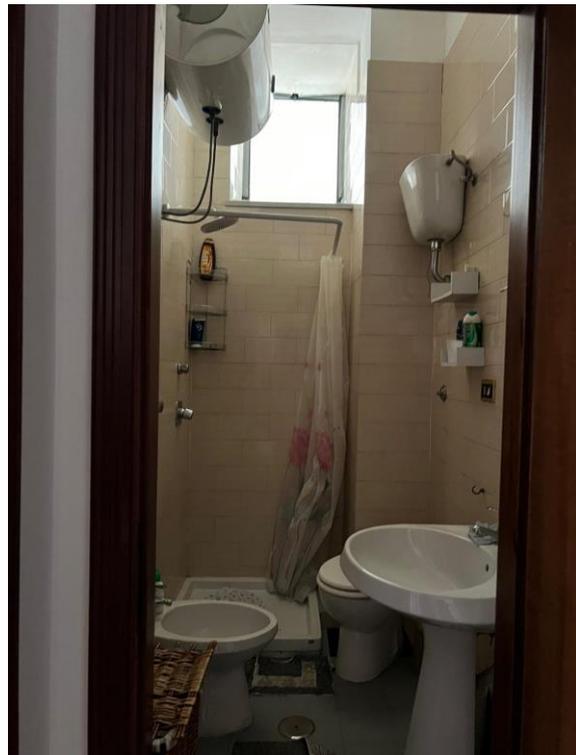


Vista Camera 2

ING. OMISSIS
OMISSIS
Telefax: ***** – Cell. *****
e.mail: OMISSIS
p.e.c.: OMISSIS



Vista Camera 3

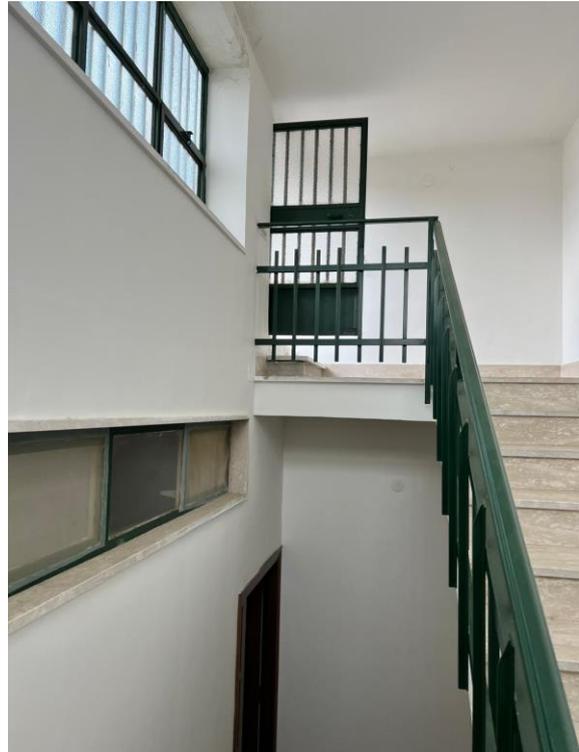


Vista Camera 3 e bagno

ING. OMISSIS
OMISSIS
Telefax: ***** – Cell. *****
e.mail: OMISSIS
p.e.c.: OMISSIS



Vista balcone accessibile dalle tre camere e cucina prospettante su corte interna comune



Vista della scala di accesso al terrazzo del piano secondo

ING. OMISSIS
OMISSIS
Telefax: ***** – Cell. *****
e.mail: OMISSIS
p.e.c.: OMISSIS



Vista dell'accesso al terrazzo piano secondo e della porzione di proprietà esclusiva sub. 15



Vista della porzione di terrazzo di proprietà esclusiva sub. 15

Lo stato dei luoghi risulta conforme sia all'ultimo titolo edilizio che legittima il fabbricato (CILA prot. n. 14210 del 07.11.2016 e successivo prot. n. 15867 del 13.12.2016 di riscontro alla richiesta integrazioni dell'ufficio tecnico prot. n. 15166 del 28.11.2016) che alla planimetria catastale in atti (presentata in data 22.11.2016 prot. n. CE0212793).

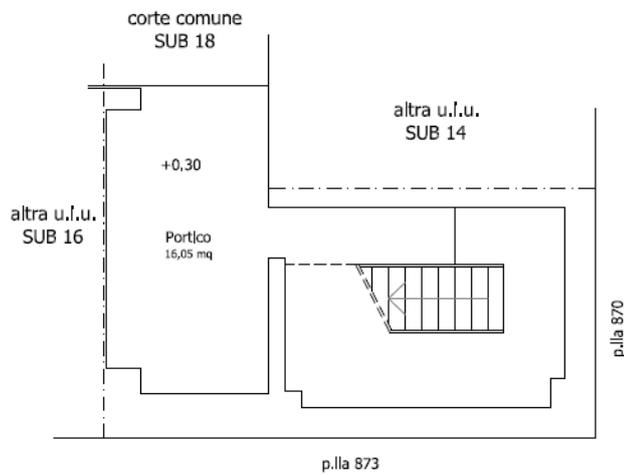
L'immobile pignorato è dotato di Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 30.11.2016 con scadenza 30.11.2026 (cfr. allegato n. 5).

L'immobile NON è dotato di certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.. Si stima che i costi necessari per l'eventuale adeguamento degli impianti e per il rilascio delle necessarie certificazioni previste dalla normativa vigente è pari a circa 1.000,00 €.

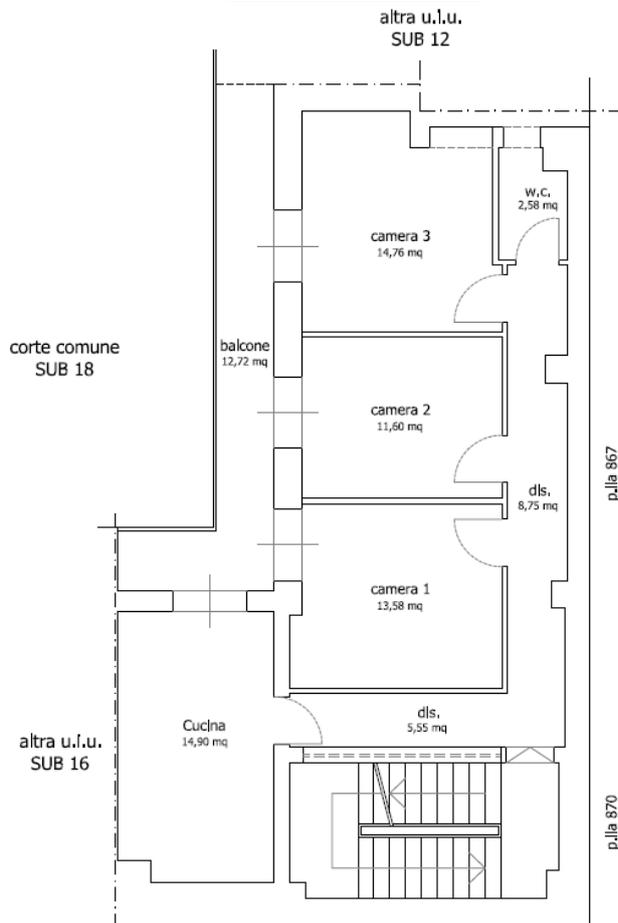
Il suddetto costo sarà decurtato per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Si riporta nel seguito la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

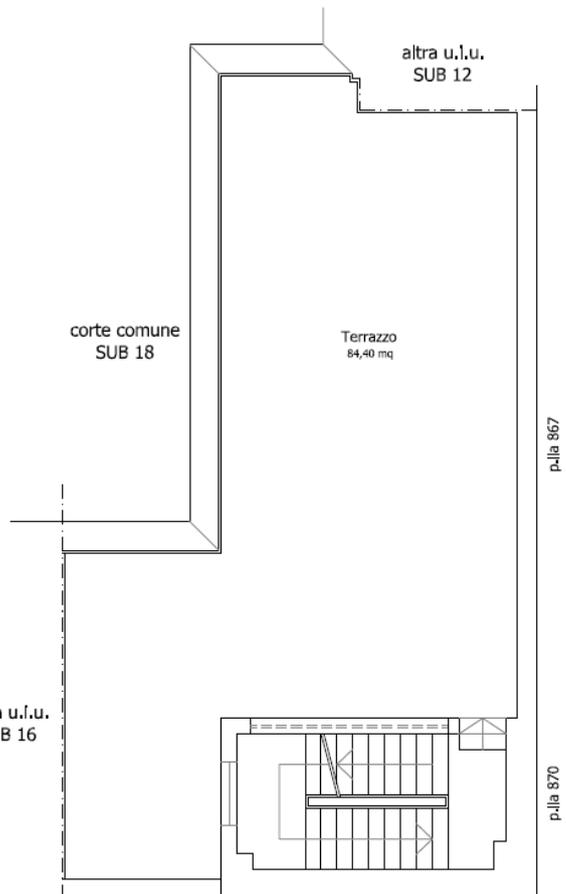
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Stato dei luoghi immobile foglio 5, p.lla 5095, sub. 15, piano T-1-2

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

Con riferimento allo stato dei luoghi si riportano le indicazioni relative alla superficie lorda comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne escluso parti scoperte, e la superficie utile interna (superficie calpestabile escluso tramezzi e tompagni), la superficie del porticato, del balcone e del terrazzo rispetto alle quali sarà poi determinata la superficie commerciale.

Immobilie piano T-1-2 - NCEU Foglio 5, P.lla 5095, sub. 15

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI NETTE E INDICAZIONI DELLE ALTEZZE		
Piano terra – primo – secondo		
Ingresso-disimpegno	14,30 mq	H= 3,25 m
Cucina	14,90 mq	H= 3,25 m
Camera 1	13,58 mq	H= 3,25 m
Camera 2	11,60 mq	H= 3,25 m
Camera 3	14,76 mq	H= 3,25 m
W.c.	2,58 mq	H= 3,25 m
TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO	71,72 mq circa	
Portico piano terra	16,05 mq	H= 3,50 m
Accesso e Vano scala piano terra	18,42 mq	H= 3,50 m
Balcone piano primo	12,72 mq	
Terrazzo piano secondo	84,40 mq	
Vano scala piano primo/secondo	12,84 mq	

Per determinare la **superficie commerciale vendibile**, da intendersi quale superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate relativamente alle superfici principali e a quelle definite di ornamento.

Nelle tabelle riportate si evidenziano in rosso le superfici che interessano il caso in esame:

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

La superficie commerciale del LOTTO UNICO risulta pari a:

Descrizione	Incidenza	Sup. effettiva lorda	Sup. Commerciale
Sup. lorda piano primo comprensiva dei muri perimetrali e in comunione	100%	90,00 mq	90,00 mq
Sup. lorda locali accessori accesso e vano scala piano terra	35%	23,00 mq	8,05 mq
Sup. lorda locali accessori vano scala piano primo/secondo	35%	16,22 mq	5,68 mq
Sup. lorda portico piano terra	35%	17,79 mq	6,23 mq
Balcone piano primo	25% fino a 25 mq eccedenza al 10%	12,72 mq	3,18 mq
Terrazzo piano secondo	35% fino a 25 mq eccedenza al 10%	84,00 mq	14,65 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			127,79 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE arrotondata (DPR 138/98)			128,00 mq

La **superficie commerciale** del LOTTO UNICO individuato, costituito da piano terra, primo e secondo, rispetto alla quale sarà calcolato il valore di mercato del bene, è pari a **128,00 mq**.

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);

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** - Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

- 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: identificazione catastale del bene pignorato

Dalle visure storiche reperite presso l'Agenzia del territorio di Caserta Ufficio Catasto è risultato che (cfr. allegato n. 4) il bene oggetto di pignoramento, unità immobiliare a destinazione residenziale costituita da piano terra (porticato e scala di accesso), piano primo (appartamento) e piano secondo (terrazzo copertura piano praticabile), sito nel Comune di Casapulla (CE) alla Via Giacomo Stroffolini n. 20, costituente il lotto unico individuato è identificato all'attualità al NCEU del Comune di Casapulla (CE):

1. **Foglio 5, P.lla 5095, sub 15, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Sup. cat. 129 mq, sup. cat. escluso aree scoperte 114,00 mq, Rendita 406,71 €, Piano T-1-2;**

Intestatario attuale dal 22.01.2021:

- OMISSIS (debitore esecutato) – C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS – Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

Per ricostruire la **storia catastale dei beni** si riportano tutti i passaggi catastali intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 17.01.2023:

1. **NCEU Foglio 5, p.lla 5095, sub. 15**, identificazione all'attualità derivante dalla variazione del 21.11.2016 pratica n. CE0212793 – DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 96386.1/2016) che ha **soppresso gli immobili foglio 5, p.lla 5095, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 a loro volta derivanti dalla soppressione in data 26.09.2005 degli immobili foglio 5, p.lla 414, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** di cui all'impianto meccanografico del 1987;
2. **NCEU Foglio 5, p.lla 5095, sub. 1**, soppressa con la variazione del 21.11.2016 pratica n. CE0212793 – divisione-fusione-ampliamento-ristrutturazione (n. 96386.1/2016) che ha generato i subb. 11-12-13-14-**15**-16-17-18. Deriva dalla soppressione dell'immobile foglio 5, p.lla 414, sub. 1 (impianto meccanografico del 30.06.1987) soppressa il 26/09/2005, pratica n. CE0226314 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.72417.1/2005);
3. **NCEU Foglio 5, p.lla 5095, sub. 2**, soppressa con la variazione del 21.11.2016 pratica n. CE0212793 – divisione-fusione-ampliamento-ristrutturazione (n. 96386.1/2016) che ha generato i subb. 11-12-13-14-**15**-16-17-18. Deriva dalla soppressione dell'immobile foglio 5, p.lla 414, sub. 2 (impianto meccanografico del 30.06.1987) soppressa il 26/09/2005, pratica n. CE0226314 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.72417.1/2005);
4. **NCEU Foglio 5, p.lla 5095, sub. 3**, soppressa con la variazione del 21.11.2016 pratica n. CE0212793 – divisione-fusione-ampliamento-ristrutturazione (n. 96386.1/2016) che ha generato i subb. 11-12-13-14-**15**-16-17-18. Deriva dalla soppressione dell'immobile foglio 5, p.lla 414, sub. 3 (impianto meccanografico del 30.06.1987). Soppressa il 26/09/2005, pratica n. CE0226314 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.72417.1/2005). Data presentazione planimetria 19.01.1940 prot. 8984.
5. **NCEU Foglio 5, p.lla 5095, sub. 4**, soppressa con la variazione del 21.11.2016 pratica n. CE0212793 – divisione-fusione-ampliamento-ristrutturazione (n.

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

- 96386.1/2016) che ha generato i subb. 11-12-13-14-**15**-16-17-18. Deriva dalla soppressione dell'immobile foglio 5, p.lla 414, sub. 4 (impianto meccanografico del 30.06.1987). Soppressa il 26/09/2005, pratica n. CE0226314 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.72417.1/2005).
6. **NCEU Foglio 5, p.lla 5095, sub. 5**, soppressa con la variazione del 21.11.2016 pratica n. CE0212793 – divisione-fusione-ampliamento-ristrutturazione (n. 96386.1/2016) che ha generato i subb. 11-12-13-14-**15**-16-17-18. Deriva dalla soppressione dell'immobile foglio 5, p.lla 414, sub. 5 (impianto meccanografico del 30.06.1987). Soppressa il 26/09/2005, pratica n. CE0226314 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.72417.1/2005). Data presentazione planimetria 19.01.1940 prot. 8984.
7. **NCEU Foglio 5, p.lla 5095, sub. 6**, soppressa con la variazione del 21.11.2016 pratica n. CE0212793 – divisione-fusione-ampliamento-ristrutturazione (n. 96386.1/2016) che ha generato i subb. 11-12-13-14-**15**-16-17-18. Deriva dalla soppressione dell'immobile foglio 5, p.lla 414, sub. 6 (impianto meccanografico del 30.06.1987). Soppressa il 26/09/2005, pratica n. CE0226314 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.72417.1/2005).
8. **NCEU Foglio 5, p.lla 5095, sub. 7**, soppressa con la variazione del 21.11.2016 pratica n. CE0212793 – divisione-fusione-ampliamento-ristrutturazione (n. 96386.1/2016) che ha generato i subb. 11-12-13-14-**15**-16-17-18. Deriva dalla soppressione dell'immobile foglio 5, p.lla 414, sub. 7 (impianto meccanografico del 30.06.1987). Soppressa il 26/09/2005, pratica n. CE0226314 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.72417.1/2005). Data presentazione planimetria 19.01.1940 prot. 8984.
9. **NCEU Foglio 5, p.lla 5095, sub. 8**, soppressa con la variazione del 21.11.2016 pratica n. CE0212793 – divisione-fusione-ampliamento-ristrutturazione (n. 96386.1/2016) che ha generato i subb. 11-12-13-14-**15**-16-17-18. Deriva dalla soppressione dell'immobile foglio 5, p.lla 414, sub. 8 (impianto meccanografico del 30.06.1987). Soppressa il 26/09/2005, pratica n. CE0226314 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.72417.1/2005). Data presentazione planimetria 19.01.1940 prot. 8984.
-

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

10. **NCEU Foglio 5, p.lla 5095, sub. 9**, soppressa con la variazione del 21.11.2016 pratica n. CE0212793 – divisione-fusione-ampliamento-ristrutturazione (n. 96386.1/2016) che ha generato i subb. 11-12-13-14-**15**-16-17-18. Deriva dalla soppressione dell'immobile foglio 5, p.lla 414, sub. 9 (impianto meccanografico del 30.06.1987). Soppressa il 26/09/2005, pratica n. CE0226314 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.72417.1/2005). Data presentazione planimetria 19.01.1940 prot. 8984.
11. **NCEU Foglio 5, p.lla 5095, sub. 10**, soppressa con la variazione del 21.11.2016 pratica n. CE0212793 – divisione-fusione-ampliamento-ristrutturazione (n. 96386.1/2016) che ha generato i subb. 11-12-13-14-**15**-16-17-18. Deriva dalla soppressione dell'immobile foglio 5, p.lla 414, sub. 10 (impianto meccanografico del 30.06.1987). Soppressa il 26/09/2005, pratica n. CE0226314 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.72417.1/2005). Data presentazione planimetria 19.01.1940 prot. 8984.

Gli intestatari nel ventennio risultanti dalle visure catastali sono:

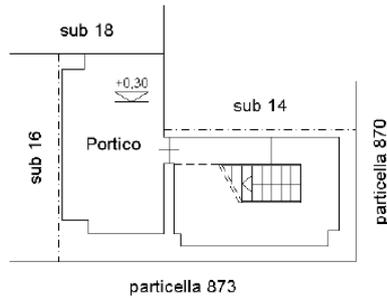
- OMISSIS;
- OMISSIS.

Si precisa che **vi è esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Lo stato attuale dei luoghi, come già evidenziato, è conforme alla planimetria catastale in atti come si evince dai grafici di seguito riportati.

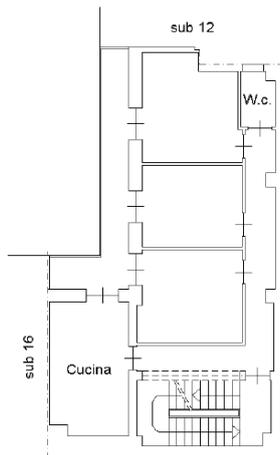
PIANO TERRA

H= 3,50



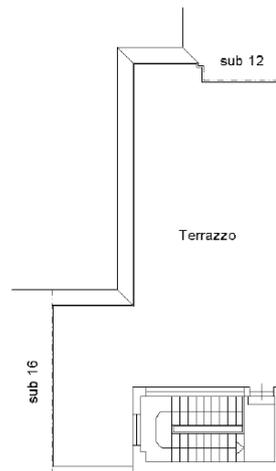
PIANO PRIMO

H= 3,25



PIANO SECONDO

H= 2,00



Planimetrie catastali in atti - NCEU foglio 5, p.IIa 5095, sub 15, piano T-1-2

ING. OMISSIS

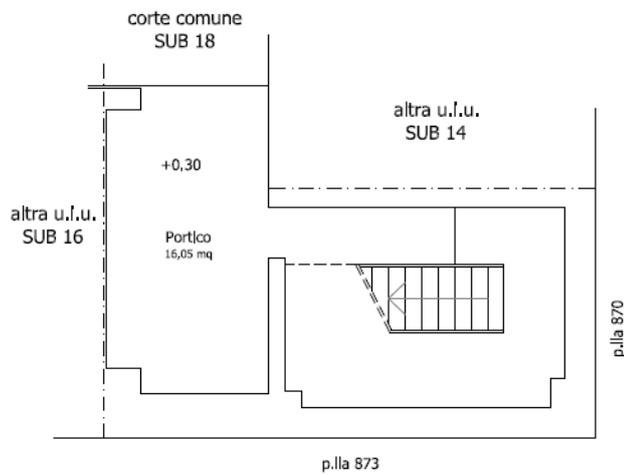
OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

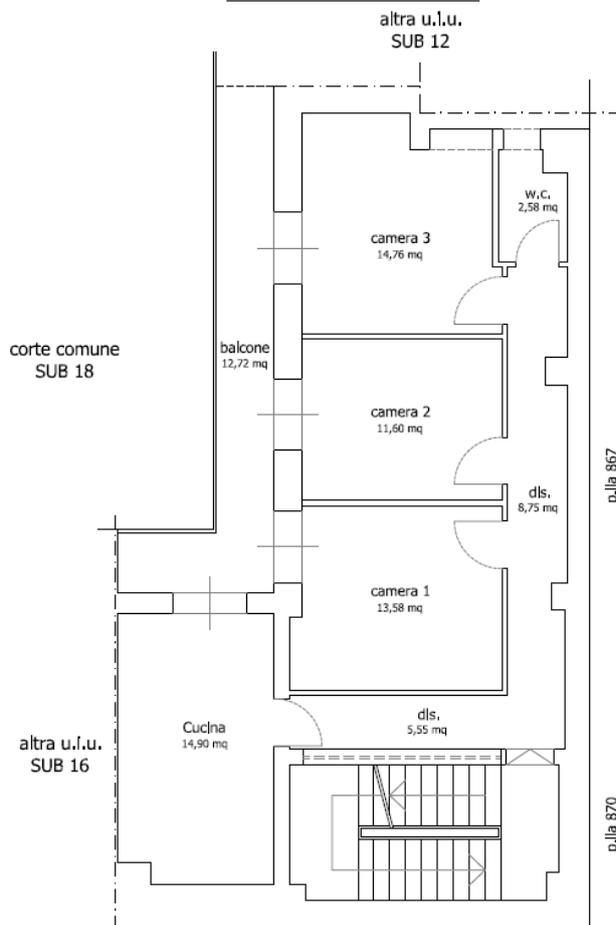
e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

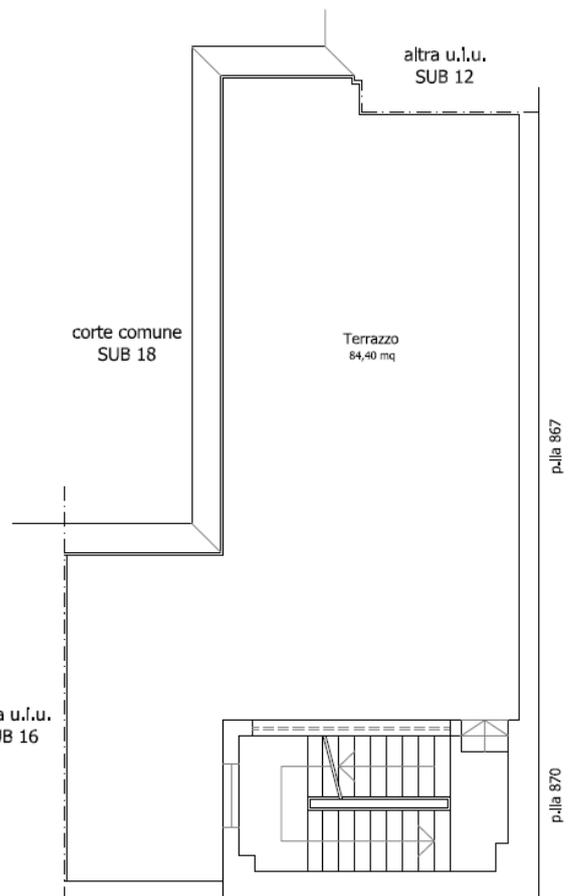
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Stato dei luoghi immobile foglio 5, p.lia 5095, sub. 15, piano T-1-2

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

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: Schema sintetico – descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale piano terra, primo e secondo facente parte di un fabbricato plurifamiliare con corte interna comune sito nel Comune di Casapulla (CE) alla Via Giacomo Stroffolini n. 20.

Il piano terra, accessibile dalla corte comune, è costituito da una porzione di porticato avente superficie netta pari a circa 16,00 mq e dal vano scala di accesso ai piani, pari a circa 18,00 mq, entrambi di proprietà esclusiva. Il piano primo, con altezza interna pari a 3,25 m, è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno. La superficie utile interna calpestabile è pari a circa 72,00 mq è inoltre presente un balcone accessibile da tutte e tre le camere e dalla cucina di circa 13,00 mq, prospettante sul cortile interno comune. Al piano secondo vi è il terrazzo piano a copertura dell'intero fabbricato la cui porzione, di superficie pari a circa 84,00 mq, è di proprietà esclusiva, infine, il vano scala che collega piano primo e secondo presenta superficie di proiezione in pianta pari a circa 13,00 mq.

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione con finiture nel complesso di media qualità. Le pavimentazioni sono in gres, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio taglio termico con vetro camera e romane esterne oscuranti. L'impianto di riscaldamento, con radiatori su parete interna, è alimentato dalla caldaia, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato e ristrutturato negli anni in forza dei seguenti titoli edilizi (cfr. allegato n. 6):

1. **Autorizzazione del 21.08.1957** rilasciata a Trepiccione Assunta per la sopraelevazione di un vano al piano primo; certificazione del Sindaco del 23.11.1957 relativa al termine dei lavori avvenuti nel Settembre 1957;
2. **Licenza Edilizia, verbale n. 10 del 16 dicembre 1976**, rilasciata in data 20 dicembre 1976;
3. **Concessione edilizia**, pratica 1694, **rilasciata in data 23 luglio 1977**;
4. **Concessione edilizia n. 27 del 28 marzo 1985**, pratica edilizia n. 519/1985, rilasciata in data 23 agosto 1985 (relativa alla porzione di fabbricato all'attualità identificata dal sub. 15 oggetto di esecuzione);
5. **Autorizzazione del 24.09.1984** rilasciata alla Sig.ra Trepiccione Assunta per poter eseguire i lavori di manutenzione straordinaria alla copertura dell'appartamento posto al lato est del cortile (si riferisce all'immobile oggetto di esecuzione all'attualità identificato dal sub. 15);
6. **Concessione edilizia n. 28 del 12 febbraio 1997, parere commissione edilizia del 27 marzo 1996**, pratica edilizia n. 1781 dell' 8 marzo 1995;
7. **Concessione edilizia n. 1 del 20 maggio 1998 di variante alla concessione edilizia n. 28/97**, pratica edilizia n. 21 del 05.01.1998, parere Commissione Edilizia dell'08.01.1998;
8. **C.I.L.A.** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) **protocollo n. 14210** presentata in data **07.11.2016 e riscontro prot. n. 15867 del 13.12.2016** alla richiesta integrazioni dell'U.T. prot. n. 15166 del 28.11.2016.

La superficie commerciale del lotto unico è pari a 128,00 mq.

L'appartamento confina a:

- ✓ nord con immobile sub. 12;
- ✓ sud con altro fabbricato p.lla 873;
- ✓ est con altri fabbricati p.lle 867 e 870;
- ✓ ovest con appartamento sub. 16 e cortile comune;

Il bene è identificato al NCEU del Comune di Casapulla (CE) al:

- ✓ **Foglio 5, p.lla 5095, sub. 15, piano T-1-2.**

Il descritto stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti e ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio che legittima il fabbricato CILA **protocollo n. 14210** presentata in data **07.11.2016 e riscontro prot. n. 15867 del 13.12.2016** alla richiesta integrazioni dell'U.T. prot. n. 15166 del 28.11.2016.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile NON è dotato di certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08. Il costo per l'adeguamento degli stessi e per il rilascio delle necessarie certificazioni si stima pari a circa € 1.000,00.

L'immobile NON è dotato di certificato di agibilità.

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 125.000,00

Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

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: Ricostruzione dei passaggi di proprietà

I passaggi di proprietà relativi al bene oggetto di pignoramento, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento del 17.01.2023 risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, sono (cfr. allegato n. 5):

- **22.01.2021: Atto di compravendita** per Notaio in Orta di Atella Onofrio Di Caprio repertorio n. 5582, raccolta n. 4341 con il quale la **Sig.ra OMISSIS** (debitore esecutato) **acquistava la piena proprietà per il diritto di 1/1**, dal Sig. OMISSIS nato a OMISSIS, registrato presso l'Ufficio Provinciale di Caserta il 25.01.2021 ai nn. 2737/1885;
- Al Sig. OMISSIS l'immobile è pervenuto per **acquisto**, giusto atto di compravendita per Notaio Onofrio Di Caprio del **20.10.2020**, rep. N. 5082/3949 registrato a Caserta il 22.10.2020 ai nn. 30599/22895, dai Sigg.:
 - OMISSIS (quota di 1/7);
 - OMISSIS (quota di 1/7);

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** - Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

- OMISSIS (quota di 1/7);
 - OMISSIS (quota di 1/7);
- **Accettazione tacita di eredità** con atto a rogito Notaio Onofrio di Caprio di Orta di Atella (CE) in data **20/10/2020** rep. n. 5082/3949 registrato e trascritto a Caserta il giorno 22.10.2020 ai nn. 30598/22894 relativa alla quota di 6/7 trascritta a favore di:
- OMISSIS (quota di 1/7);
 - OMISSIS (quota di 1/7);
- contro OMISSIS;
- Alla sig.ra OMISSIS la quota di 1/7 è pervenuta per **acquisto**, giusto atto di compravendita per Notaio Rosa Nittolo **in data 20.12.2016** rep. n. 947/747 registrato e trascritto a Caserta il giorno 09.01.2017 ai nn. 917/746, dalla sig.ra OMISSIS;
- **Accettazione tacita di eredità** con atto a rogito Notaio Rosa Nittolo di Cervino (CE) **in data 20.12.2016** rep. n. 947/747 registrato e trascritto a Caserta il 09.01.2017 ai nn. 916/745 relativa alla quota di 1/7 trascritta a favore di OMISSIS;
- **Successione in morte di** OMISSIS, deceduto il giorno 10.02.2016. Denuncia di successione registrata a Caserta il giorno **07.06.2016** al n. 40305/9990/16 trascritta a Caserta il 03.10.2016 ai nn. 31763/23846, rettificata con denuncia di successione registrata a Caserta il 02.12.2016 al n. 41691/9990/16 trascritta a Caserta il 15.06.2017 ai nn. 20041/15343 con la quale ereditano per la quota di 1/7 ciascuno i cugini:
- OMISSIS (quota di 1/7);
 - OMISSIS (quota di 1/7);

- OMISSIS (quota di 1/7);
- OMISSIS (quota di 1/7);
- **Successione in morte di OMISSIS** e deceduta il 20.12.2015. Denuncia di successione registrata a Caserta il **22.01.2016** al n. 30039/9990/16 trascritta a Caserta il 12.01.2017 ai nn. 1382/1137 con la quale la sua quota di 1/2 viene trasferita al fratello OMISSIS già titolare dell'altro 1/2 del diritto di proprietà;
- **Successione in morte di OMISSIS**. Denuncia di successione registrata a Caserta il 04.11.1993 al n. 67/543 trascritta a Caserta il 23.02.1994 ai nn. 5466/4765 con la quale ereditano il diritto di proprietà, ciascuno per la quota di 1/2, OMISSIS

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** - Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

- 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: Verifica della regolarità urbanistica

Al fine di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene oggetto di esecuzione, **unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terra, primo e secondo**, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con corte interna comune, sito nel Comune di Casapulla (CE) alla via Giacomo Stroffolini n. 20, **identificata al NCEU del Comune di Casapulla (CE) al foglio 5, p.lla 5095, sub. 15**, sono state effettuate dalla scrivente ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casapulla (CE).

Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, è stato in parte realizzato in data antecedente al 1967 e successivamente è stato ampliato e ristrutturato negli anni in forza dei seguenti titoli edilizi (cfr. allegato n. 6):

1. **Autorizzazione del 21.08.1957** rilasciata a Trepiccione Assunta per la sopraelevazione di un vano al piano primo; certificazione del Sindaco del 23.11.1957 relativa al termine dei lavori avvenuti nel Settembre 1957;
2. **Licenza Edilizia, verbale n. 10 del 16 dicembre 1976**, rilasciata in data 20 dicembre 1976;
3. **Concessione edilizia**, pratica 1694, **rilasciata in data 23 luglio 1977** (risulta dai registri dell'U.T. ma non sono presenti documenti in archivio);

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** - Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

4. **Concessione edilizia n. 27 del 28 marzo 1985**, pratica edilizia n. 519/1985, rilasciata in data 23 agosto 1985 (*relativa in particolare alla porzione di fabbricato identificata all'attualità dal sub. 15 oggetto di esecuzione*);
5. **Autorizzazione del 24.09.1984** rilasciata alla Sig.ra Trepiccione Assunta per poter eseguire i lavori di manutenzione straordinaria alla copertura dell'appartamento posto al lato est del cortile (*si riferisce all'immobile oggetto di esecuzione identificato all'attualità dal sub. 15*);
6. **Concessione edilizia n. 28 del 12 febbraio 1997, parere commissione edilizia del 27 marzo 1996**, pratica edilizia n. 1781 dell' 8 marzo 1995;
7. **Concessione edilizia n. 1 del 20 maggio 1998 di variante alla concessione edilizia n. 28/97**, pratica edilizia n. 21 del 05.01.1998, parere Commissione Edilizia dell'08.01.1998;
8. **C.I.L.A.** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) **protocollo n. 14210** presentata in data **07.11.2016 e riscontro prot. n. 15867 del 13.12.2016** alla richiesta integrazioni dell'U.T. prot. n. 15166 del 28.11.2016.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, che legittima tanto il fabbricato nella sua consistenza quanto l'immobile oggetto di esecuzione, CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) protocollo n. 14210 presentata in data 07.11.2016 e riscontro prot. n. 15867 del 13.12.2016 alla richiesta integrazioni dell'U.T. prot. n. 15166 del 28.11.2016, **NON si evidenziano difformità urbanistiche e edilizie.**

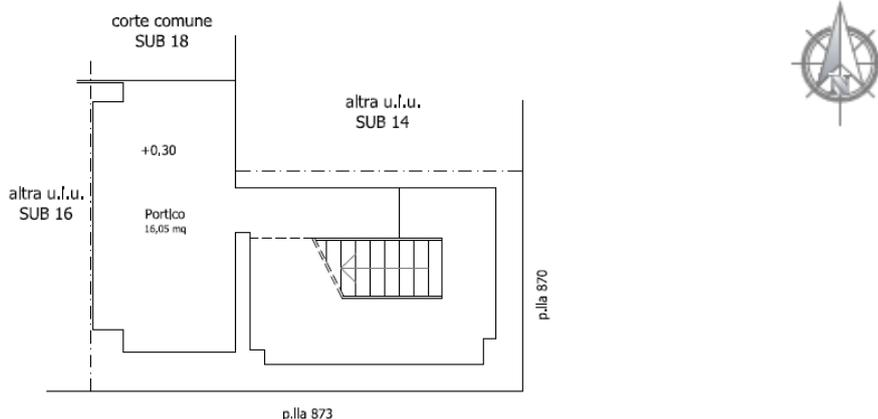
Si specifica che con la CILA prot. 14210 si è inteso "procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali relative a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato in quanto alcune di esse mancanti e/o non rilasciabili dall'ufficio e per quelle presenti, acquisite in data 19/01/1940 e 09/03/1964, non rappresentavano in modo inequivocabile lo stato generato dai titoli concessori che si sono susseguiti dopo il 1940 e dopo il 1964.

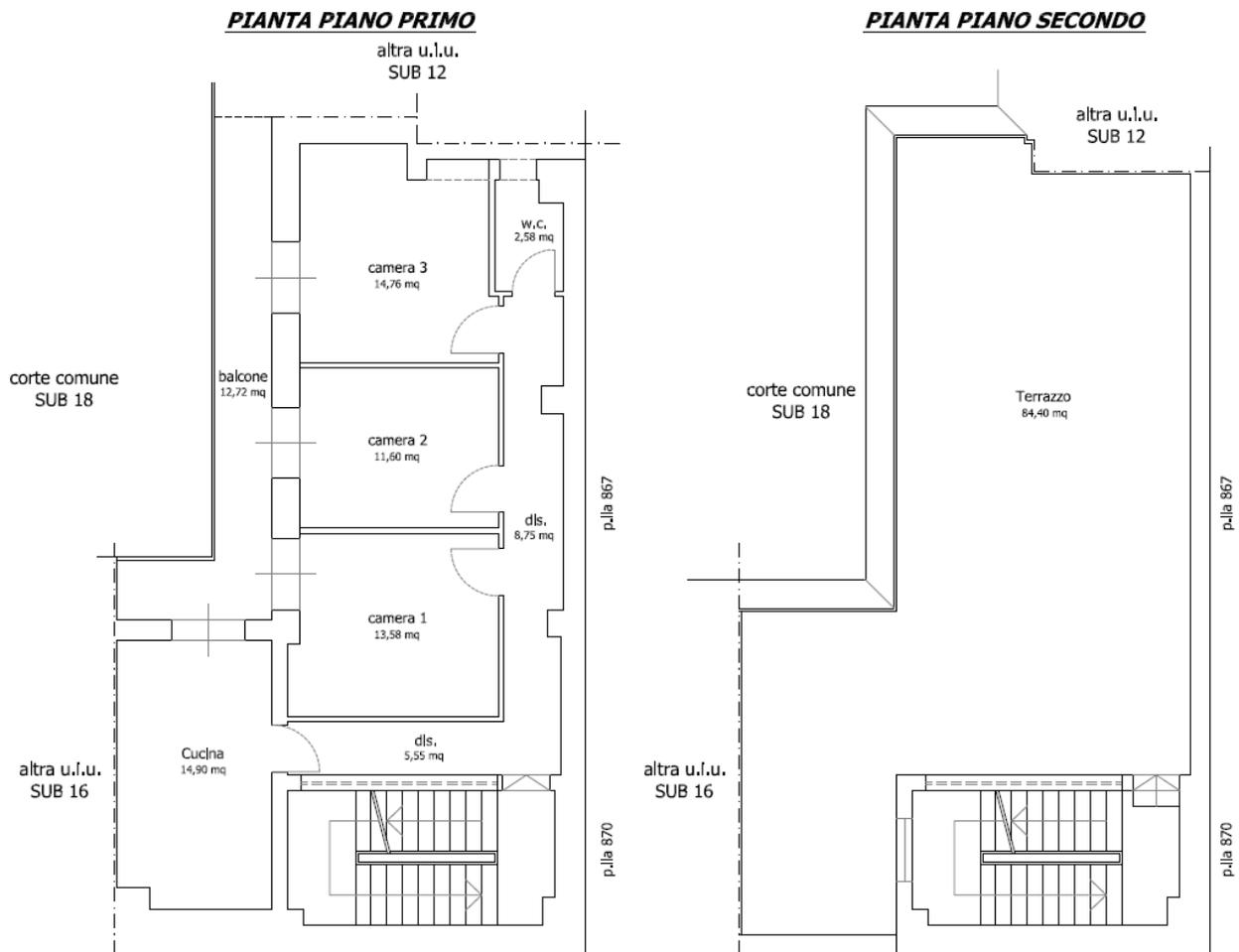
Con la suddetta CILA sono state in definitiva soppresse le unità immobiliari foglio 5, p.lla 5095, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e costituite quelle riscontrabili all'attualità tra gli atti catastali, tra cui l'immobile foglio 5, p.lla 5095, sub. 15 oggetto di esecuzione.

Non risulta agli atti del Comune alcun certificato di agibilità relativo al fabbricato né all'unità immobiliare identificata dal foglio 5, p.la 5095, sub. 15 oggetto di esecuzione.

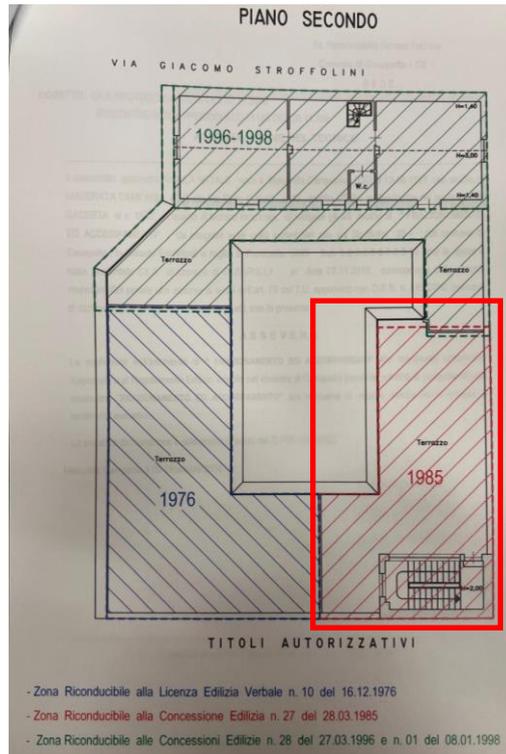
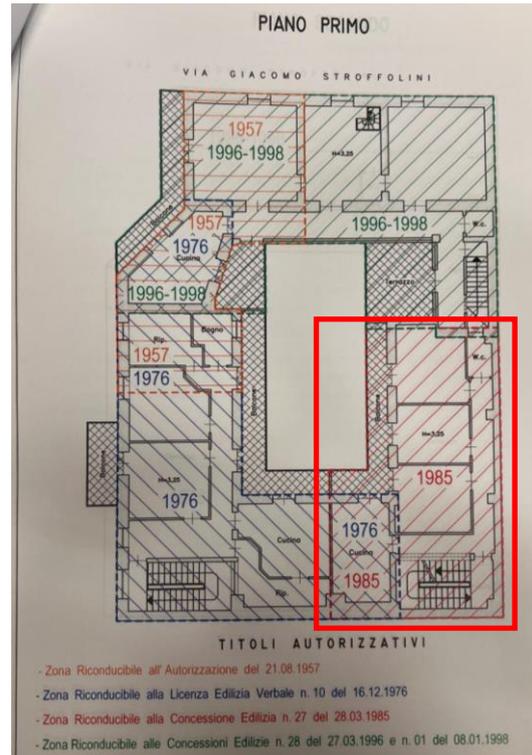
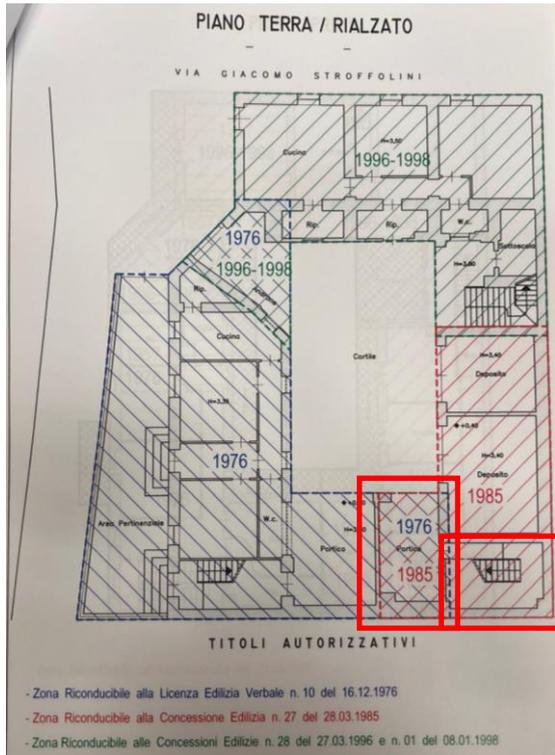
Si riporta di seguito il grafico dello stato dei luoghi e i grafici allegato alla CILA prot. n. 14210 del 07.11.2016 e successiva integrazione prot. n. 15867 del 13.12.2016.

PIANTA PIANO TERRA





**Stato dei luoghi immobile foglio 5, p.lla 5095, sub. 15, piano T-1-2
Conforme ai grafici allegati alla CILA prot. 14210 del 07.11.2016 e
Successiva integrazione prot. n. 15867 del 13.12.2016**



**Grafici di cui alla CILA prot. prot. 14210 del 07.11.2016 e
successiva integrazione prot. n. 15867 del 13.12.2016
Identificazione dell'immobile foglio 5, p.lla 5095, sub. 15 oggetto di esecuzione**

ING. OMISSIS
OMISSIS
Telefax: ***** – Cell. *****
e.mail: OMISSIS
p.e.c.: OMISSIS

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: stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene oggetto di pignoramento, unità immobiliare al piano terra, primo e secondo, facente parte del lotto unico individuato, allo stato non è occupato né dal debitore esecutato né da soggetti terzi.

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;

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** - Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

- 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.

Risposta al quesito n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle verifiche effettuate è risultato che:

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

1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NESSUNA**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature: **NESSUNO.**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNA.**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni: proter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale: NON esistono nei Registri Immobiliari atti impositivi di servitù e non è espressamente richiamato nell'atto di compravendita che **la porzione di porticato e la scala che serve il piano primo e secondo, di proprietà esclusiva del sub. 15, rappresentino l'unico accesso possibile al terrazzo di copertura del fabbricato, pertanto, deve essere garantito il passaggio ai proprietari delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato.**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO.**

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

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

1. Iscrizioni Ipotecarie: **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Caserta in data **25 gennaio 2021 ai nn. 2738/266** in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Onofrio Di Caprio di Orta di Atella (CE) in data 22.01.2021 repertorio n. 5583/4342, regolarmente registrato, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede in Bergamo, C.F. 03053920165 per l'importo di € 203.000,00 contro OMISSIS, debitore esecutato, e Salvatorelli Sara nata a Marino (RM) il giorno 27.01.1988, C.F. SLVSRA88A67E958D debitore non datore di ipoteca, gravante sull'unità immobiliare identificata al NCEU al foglio 5, p.lla 5095, sub.15;
2. Pignoramenti: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Caserta in data **05.08.2022** ai nn. 31748/25069 in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) numero 5337 di repertorio del 27.06.2022, a favore WDS S.P.A. con sede a Roma (RM), codice fiscale 13837071003 contro OMISSIS debitore esecutato gravante sull'unità immobiliare sita in Casapulla (CE) al NCEU foglio 5, p.lla 5095, sub. 15, subalterno oggetto dell'esecuzione (**procedura esecutiva non iscritta a ruolo**);
3. Pignoramenti: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Caserta in data **17.01.2023** ai nn. 2092/1634 in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) numero 8896 di repertorio del 28.11.2022, a favore WDS S.P.A. con sede a Roma (RM), codice fiscale 13837071003 contro OMISSIS debitore esecutato gravante sull'unità immobiliare sita in Casapulla (CE) al NCEU foglio 5, p.lla 5095, sub. 15, subalterno oggetto dell'esecuzione (**corrispondente alla presente procedura**);
4. **Difformità urbanistico-edilizie: NESSUNA.**
5. **Difformità catastali: NESSUNA.**

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: verifica beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile oggetto di pignoramento facente parte del lotto unico individuato, costituito da piano terra, primo e secondo, sito nel Comune di Casapulla (CE) Via Giacomo Stroffolini n. 20, identificato al NCEU del Comune di Casapulla al foglio 5, p.la 5095, sub. 15, NON ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sulla scorta delle indagini effettuate presso i competenti uffici il bene pignorato **NON è gravato da censo, livello o uso civico.**

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

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: informazione su spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso

Verificato lo stato dei luoghi e sulla scorta delle informazioni acquisite risulta che sul fabbricato plurifamiliare in cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione non risulta istituito il Condominio né vi sono scritture private tra i diversi proprietari in merito alla suddivisione delle spese inerenti alle parti comuni.

1. **l'importo annuo** delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) ammonta a: **0,00 €**;
2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ammontano a: **0,00 €**;
3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a: **0,00 €**;
4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato ammontano a: **NESSUNO**.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione del bene

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

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

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

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

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 acquisti 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.

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

Risposta al quesito n. 12: valutazione del bene

Le procedure ed i metodi di valutazione di un immobile mirano a presentare il modo in cui si conduce una operazione estimativa e rappresentano lo strumento attraverso il quale è possibile giungere al risultato finale della valutazione. I metodi proposti dagli standards di valutazione internazionali e dal codice delle valutazioni di tecno borsa sono principalmente tre: metodo della stima sintetico – comparativa, metodo finanziario e metodo dei costi.

Considerato che **il bene da stimare è un'unità immobiliare a destinazione residenziale costituita da piano terra, primo e secondo**, facente parte di un palazzo plurifamiliare con corte comune, si esclude sia l'applicazione del metodo finanziario, poiché il bene non risulterebbe appetibile per le sue potenzialità di erogare un reddito annuo e sia il metodo dei costi, non trovandoci in presenza di immobili speciali per la loro unicità e collocati in un mercato limitato.

Si procederà, pertanto, alla stima del bene con **il metodo della stima sintetico-comparativa**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili simili per la zona, caratteristica, tipologia, destinazione d'uso, stato, manutenzione, vetustà per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Per questo metodo si farà riferimento agli indici di mercato desunti, consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre 2021 (cfr. allegato n. 9) e agli annunci immobiliari di beni analoghi e nella medesima zona nonché il tutto confrontato con i prezzi di compravendita.

La superficie commerciale rispetto alla quale sarà determinato il valore dell'immobile, come determinata in risposta al quesito n. 2 **è pari a 128,00 mq.**

Con riferimento alla **tabella** della banca data dell'**OMI** dell'Agenzia delle Entrate **secondo semestre anno 2023 relativa alla zona Centrale/Centro Storico, destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale** si hanno le seguenti quotazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,4	2	L

Per le abitazioni civili con stato conservativo normale si ha che il valore di mercato in €/mq oscilla tra un valore minimo di €/mq 700,00 e un valore massimo di €/mq 1.050,00.

Considerato il buono stato di conservazione e manutenzione tanto dell'immobile oggetto di esecuzione quanto dell'intero fabbricato in cui lo stesso è inserito, nonché il contesto di ubicazione, è congruo considerare come possibile valore di riferimento il valore massimo di cui alla banca data OMI che è pari a 1.050,00 €/mq.

La scelta di considerare il suddetto valore è altresì avvalorata dal confronto con i prezzi di vendita reperiti da immobiliare.it per beni analoghi e ubicati nella medesima zona, con particolare riferimento a quelli inseriti nell'ambito di palazzi storici ristrutturati e/o soluzioni nel centro storico del tipo semi-indipendenti, dove si riscontra un prezzo a mq pari a circa 1.011,00 €/mq:

ANNUNCI VENDITA IMMOBILI ANALOGHI DAL SITO IMMOBILIARE.IT			
Ubicazione	Prezzo	Sup. commerciale	Prezzo/mq
Immobilie Via Fiume vico 4	35.000,00 €	37,00 mq	946,00 €/mq
Immobilie Via Fiume	180.000,00 €	123,00 mq	1.463,00 €/mq
Immobilie Via Vesc. Natale	80.000,00 €	95,00 mq	842,00 €/mq
Immobilie Via Anna Frank	90.000,00 €	113,00 mq	796,00 €/mq
VALORE MEDIO PREZZO/mq (arrotondato)			1.011,00 €/mq

Infine, se si considera il prezzo di acquisto del suddetto immobile riferito all'atto di compravendita del 2021 si ottiene un valore di circa 1.015,00 €/mq.

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

A parere della scrivente CTU, alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, si può in definitiva considerare **coerente con il mercato** e con i valori proposti dalle tabelle OMI dell'Agenzia delle entrate, il valore corrispondente a **1.050,00 €/mq**.

Al valore di riferimento, considerato per la base della stima, saranno poi applicati i principali coefficienti di merito di cui al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato:

➤ Piano primo senza ascensore	0,90
➤ Buono stato di manutenzione (non necessita di ristrutturazione)	1,00
➤ Luminoso	1,05
➤ Esposizione e vista: interna	0,95
➤ Edificio oltre i 40 anni ottimo stato	1,10
➤ Riscaldamento autonomo	1,05

Da cui si ottiene che il coefficiente di merito da applicare alla stima in esame è pari a 1,04.

Con riferimento alla **superficie commerciale di 128,00 mq** si stima che il valore del **LOTTO UNICO** individuato, **unità immobiliare a destinazione residenziale costituito da portico e vano scala al piano terra, appartamento piano primo e terrazzo piano calpestabile al piano secondo**, sito nel Comune di Casapulla (CE) alla Via Giacomo Stroffolini n. 20, identificato al NCEU del Comune di Casapulla al foglio 5, p.lla 5095, sub 15 è pari a:

$$Vm = 1.050,00 \text{ €/mq} \times 128,00 \text{ mq} \times 1,04 = \mathbf{139.776,00 \text{ €}}$$

Valore totale del bene facente parte del Lotto Unico: 139.776,00 €

Detrazioni da effettuare:

1. Costo adeguamento e certificazione impianti DM 37/08	1.000,00 €
<u>Totale costi da detrarre</u>	<u>1.000,00 €</u>

Valore del lotto unico al netto delle detrazioni: 138.776,00 €

Per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata si applica una **riduzione del 10 %** al valore sopra stimato, ottenendo dunque un valore di mercato per il lotto unico individuato pari a 124.898,40 € arrotondato a **125.000,00 €**.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO 125.000,00 €

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Risposta al quesito n. 13: valutazione di quota indivisa

Il presente pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

Quesito n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

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

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

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

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

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

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

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

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

Risposta al quesito n. 14: certificazioni stato civile, anagrafe e regime patrimoniale

Si allegano (cfr. allegato n. 8):

- **Certificato di residenza, stato libero e stato di famiglia del debitore esecutato** OMISSIS da cui risulta che il debitore esecutato risiede nel Comune di Roma viale della Primavera n. 319.
- **Certificato stato civile:** da cui risulta che il debitore esecutato è di stato libero per decesso del coniuge a Roma dal 23.11.2000 (data antecedente all'atto di acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione).

Conclusioni – Scheda sintetica

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale piano terra, primo e secondo facente parte di un fabbricato plurifamiliare con corte interna comune sito nel Comune di Casapulla (CE) alla Via Giacomo Stroffolini n. 20.

Il piano terra, accessibile dalla corte comune, è costituito da una porzione di porticato avente superficie netta pari a circa 16,00 mq e dal vano scala di accesso ai piani, pari a circa 18,00 mq, entrambi di proprietà esclusiva. Il piano primo, con altezza interna pari a 3,25 m, è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno. La superficie utile interna calpestabile è pari a circa 72,00 mq è inoltre presente un balcone accessibile da tutte e tre le camere e dalla cucina di circa 13,00 mq, prospettante sul cortile interno comune. Al piano secondo vi è il terrazzo piano a copertura dell'intero fabbricato la cui porzione, di superficie pari a circa 84,00 mq, è di proprietà esclusiva, infine, il vano scala che collega piano primo e secondo presenta superficie di proiezione in pianta pari a circa 13,00 mq.

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione con finiture nel complesso di media qualità. Le pavimentazioni sono in gres, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio taglio termico con vetro camera e romane esterne oscuranti. L'impianto di riscaldamento, con radiatori su parete interna, è alimentato dalla caldaia, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato e ristrutturato negli anni in forza dei seguenti titoli edilizi (cfr. allegato n. 6):

9. **Autorizzazione del 21.08.1957** rilasciata a Trepiccione Assunta per la sopraelevazione di un vano al piano primo; certificazione del Sindaco del 23.11.1957 relativa al termine dei lavori avvenuti nel Settembre 1957;
10. **Licenza Edilizia, verbale n. 10 del 16 dicembre 1976**, rilasciata in data 20 dicembre 1976;
11. **Concessione edilizia**, pratica 1694, **rilasciata in data 23 luglio 1977**;

12. **Concessione edilizia n. 27 del 28 marzo 1985**, pratica edilizia n. 519/1985, rilasciata in data 23 agosto 1985 (relativa alla porzione di fabbricato all'attualità identificata dal sub. 15 oggetto di esecuzione);
13. **Autorizzazione del 24.09.1984** rilasciata alla Sig.ra Trepiccione Assunta per poter eseguire i lavori di manutenzione straordinaria alla copertura dell'appartamento posto al lato est del cortile (si riferisce all'immobile oggetto di esecuzione all'attualità identificato dal sub. 15);
14. **Concessione edilizia n. 28 del 12 febbraio 1997, parere commissione edilizia del 27 marzo 1996**, pratica edilizia n. 1781 dell' 8 marzo 1995;
15. **Concessione edilizia n. 1 del 20 maggio 1998 di variante alla concessione edilizia n. 28/97**, pratica edilizia n. 21 del 05.01.1998, parere Commissione Edilizia dell'08.01.1998;
16. **C.I.L.A.** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) **protocollo n. 14210** presentata in data **07.11.2016 e riscontro prot. n. 15867 del 13.12.2016** alla richiesta integrazioni dell'U.T. prot. n. 15166 del 28.11.2016.

La superficie commerciale del lotto unico è pari a 128,00 mq.

L'appartamento confina a:

- ✓ nord con immobile sub. 12;
- ✓ sud con altro fabbricato p.lla 873;
- ✓ est con altri fabbricati p.lle 867 e 870;
- ✓ ovest con appartamento sub. 16 e cortile comune;

Il bene è identificato al NCEU del Comune di Casapulla (CE) al:

- ✓ **Foglio 5, p.lla 5095, sub. 15, piano T-1-2.**

Il descritto stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti e ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio che legittima il fabbricato CILA **protocollo n. 14210** presentata in data **07.11.2016 e riscontro prot. n. 15867 del 13.12.2016** alla richiesta integrazioni dell'U.T. prot. n. 15166 del 28.11.2016.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile NON è dotato di certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08. Il costo per l'adeguamento degli stessi e per il rilascio delle necessarie certificazioni si stima pari a circa € 1.000,00.

L'immobile NON è dotato di certificato di agibilità.

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 125.000,00

La sottoscritta Ing. OMISSIS ritiene di aver adempiuto, con la stesura della presente relazione, al mandato conferitole con serena obiettività. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e resta a disposizione del Tribunale per eventuali chiarimenti.

Maddaloni, 09.09.2024

Il Consulente Esperto

Ing. OMISSIS

ING. OMISSIS

OMISSIS

Telefax: ***** – Cell. *****

e.mail: OMISSIS

p.e.c.: OMISSIS

ALLEGATI:

Allegato n. 1 - Verbali di sopralluogo

Allegato n. 2 - Foto Satellitari e Rilievo fotografico

Allegato n. 3 - Elaborato grafico stato dei luoghi

Allegato n. 4 - Visure e planimetrie catastali

- ✓ Estratto di mappa foglio 5, p.lle 5095;
- ✓ Elaborato planimetrico foglio 5, p.la 5095;
- ✓ Planimetria catastale NCEU foglio 5, p.la 5095, sub 15;
- ✓ Visura storica NCEU foglio 5, p.la 5095, sub 15;
- ✓ Visura storica NCEU foglio 5, p.la 5095, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10;

Allegato n. 5 – Titoli di provenienza

- ✓ Atto di compravendita del 22.01.2021 rep. n. 5582/4341

Allegato n. 6 – Documentazione urbanistica

- ✓ Autorizzazione del 21.08.1957
- ✓ Licenza Edilizia, verbale n. 10 del 16 dicembre 1976
- ✓ Concessione edilizia n. 27 del 28 marzo 1985
- ✓ Concessione edilizia n. 28 del 12 febbraio 1997
- ✓ Concessione edilizia n. 1 del 20 maggio 1998 di variante alla C.E. n. 28/97
- ✓ C.I.L.A. protocollo n. 14210 del 07.11.2016-riscontro prot. n. 15867 del 13.12.2016 alla richiesta integrazioni dell'U.T. prot. n. 15166 del 28.11.2016.

Allegato n. 7 – Ispezione ipotecaria

Allegato n. 8 – Certificato residenza storica e stato civile

Allegato n. 9 – Quotazioni immobiliari OMI AdE e annunci immobiliare.it

Allegato n. 10 – Comunicazioni invio copia alle parti