
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

c/

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura n. 220/2021 R.G.E.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode Giudiziario Avv. Rosa Di Cresce

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE

Comune di Marcianise (CE)
C.F. - fg. 5, p.la 5709, sub 1 e sub 48

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

fabio
BUZZO
a**r**chitetto

81100 CASERTA, Via Pirandello 45
cell. 338 7133212
arch.fabiobuzzo@gmail.com
fabio.buzzo@archiworldpec.it
p.i. 03287000545
c.f. BZZ FBA 77L22 B963T

INDICE

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	16
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	22
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato....	23
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	26
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	28
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	29
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	30
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	30
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	30
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	31
Criterio di Stima	32
Valutazione immobile.....	33
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	33
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.	34
CONCLUSIONI.....	34

ALLEGATI

1. documentazione fotografica (n. 24 foto);
2. estratto di mappa catastale del foglio 5 del Comune di Marcanise (CE);
3. sovrapposizione dell'estratto di mappa alla foto aerea ed individuazione del lotto oggetto di pignoramento;
4. n. 15 visure storiche e 5 partite Catasto Fabbricati;
5. n. 2 visure storiche Catasto Terreni;
6. N. 2 visure storiche per soggetto;
7. elaborato planimetrico dell'edificio, n. 2 planimetrie catastali e n. 1 planimetria catastale storica del sub 48;
8. rilievo dello stato reale dei luoghi, scala 1:100;
9. planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali ed urbanistiche;
10. elenchi sintetici delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'esecutato;
11. elenchi sintetici delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile di cui al fg. 5, p.lla 318;
12. nota di trascrizione nn. 25242/12701 del 18.4.2007;
13. nota di trascrizione nn. 25377/17464 del 30.5.2008;
14. nota di trascrizione nn. 38515/26508 del 8.8.2008;
15. nota di iscrizione nn. 11145/2052 del 22.3.2010;
16. ispezioni cartacee alla CC.RR.II. finalizzate alla ricerca della corrispondenza tra fg. 5, p.lla 318 subb 3, 4 e 5 e S.U., p.lla 128;
17. copia dell'atto di compravendita per Notaio Giovannibattista Musto del 18.3.2010, rep. n. 116089/23959;
18. copia dell'atto di compravendita per Notaio Ermanno Mello Rella del 29.7.1983, rep. n. 32371/2137;
19. copia dell'atto di compravendita per Notaio Andrea Salomone del 16.5.1977, rep. n. 1201/918;
20. copia dell'atto di compravendita per Notaio Pasquale Provitera del 23.9.1976, rep. n. 16205/5004;
21. certificato usi civici e decreto;
22. dichiarazioni relative alla gestione condominiale e regolamento di condominio;
23. certificato storico di residenza ed estratto di matrimonio per riassunto dell'esecutato;
24. attestazione invio copia della perizia al debitore e al creditore.

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Emiliano Vassallo dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)
Procedimento esecutivo n. 220/2021 R.G.E.

promosso da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXX



LOTTO UNICO (C.F. - fg. 5, p.lla 5709 sub 1 e sub 48)

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione agli atti, in accordo con Custode Giudiziario, Avv. Rosa Di Cresce, in data 4 marzo 2022 ha eseguito gli accessi presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Marcianise (CE), Via Nicola Gaglione 107 (in catasto 82) - Via Antonio Pacinotti 3.

Il sottoscritto, avendo poi provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, del Comune di Marcianise, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere e dell'ufficio Usi civici della Regione Campania, per l'espletamento dell'incarico, relaziona quanto segue.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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



Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

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

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

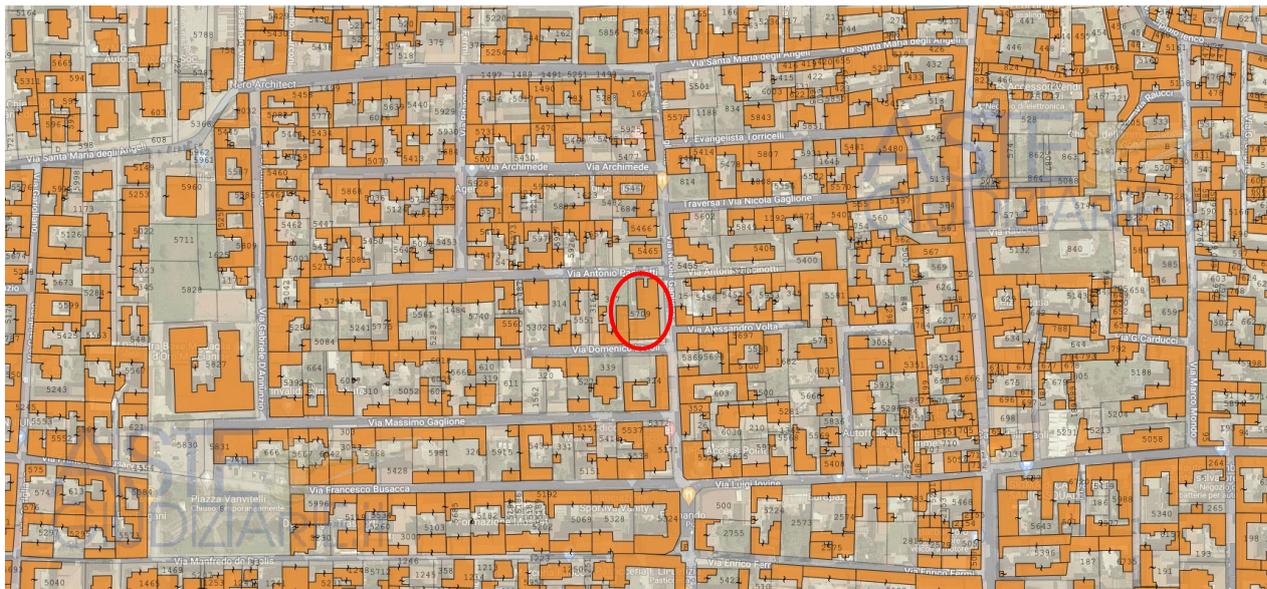
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del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

Il diritto reale dei beni pignorati è la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

I **beni pignorati** (come da atto di pignoramento) si identificano al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise (CE) al fg. 5, p.la 5709, sub 1 e sub 25. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 18 marzo 2010 rogato dal Notaio Giovannibattista Musto, rep. n. 116089/23959, mediante il quale il Sig. xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxx, c.f. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugato con la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni, acquistava il diritto di piena proprietà degli immobili dalla società xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede legale in Marcianise (CE), Via Legnano 28, c.f. 02748910615. Cfr. All. 17

Si rilevano **"difformità formali"** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. L'atto di pignoramento reca l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento. In particolare, l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento al fg. 5, p.la 5709 sub 25, ha subito la modifica d'identificativo catastale del 25.11.2015, protocollo n. CE0227638 in atti dal 25.11.2015 a seguito di variazione della destinazione da deposito a box auto assumendo come nuovo identificativo catastale, fg. 5, p.la 5709 sub 48. Si precisa che la variazione ha solo carattere nominale e di destinazione d'uso e non ha comportato mutamento della planimetria catastale corrispondente. Cfr. All. 4

Si riscontrano **"difformità sostanziali"** della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale. (si rimanda la risposta al quesito n. 3).



SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ALLA FOTO AEREA E
INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni pignorati non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità.
Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato dei beni pignorati e considerando che i beni identificati al foglio 5, particella 5709, subb. 1 e 48 corrispondono ad un appartamento (al piano terra) e ad un box auto (al piano interrato) ubicati nello stesso condominio denominato "Dominga" sito in Marcanise (CE), Via Nicola Gaglione 107 - Via Antonio Pacinotti 3, si procede alla formazione del seguente lotto unico:

LOTTO UNICO così composto:

- appartamento identificato al catasto fabbricati del Comune di Marcanise (CE) al fg. 5, p.la 5709, sub 1 (categoria A/2);
- posto auto coperto identificato al catasto fabbricati del Comune Marcanise (CE) al fg. 5, p.la 5709, sub 48 (categoria C/6).

Cfr. All. 4

Confini del Lotto

Il bene identificato al catasto fabbricati del Comune di Marcanise al fg. 5, p.la 5709, sub 1 (appartamento) confina a nord con Via Antonio Pacinotti, a sud con vano scala e area esterna del sub 4 della stessa particella, ad est con il sub 2 della stessa particella e ad ovest in parte con la rampa di accesso all'autorimessa al piano interrato ed in parte con la p.la 317 del foglio 5.

Il bene identificato al catasto fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al fg. 5, p.la 5709, sub 48 (box auto al piano interrato) confina a nord con box auto identificato al sub 49 della stessa particella, a sud con box auto identificato al sub 47 della stessa particella, ad est con terrapieno verso Via Nicola Gaglione e ad ovest con la corsia di manovra. Cfr. All.ti 2 e 7

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la



Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione ed un box auto, facenti parte di un edificio di maggiore consistenza denominato Condominio "Dominga", sito nel Comune di Marcianise (CE), Via Nicola Gaglione 107 – Via Antonio Pacinotti 3. Il complesso presenta struttura in cemento armato e le coperture sono a falde inclinate. Esso si compone di 3 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio è prevalentemente residenziale. L'appartamento per civile abitazione in oggetto è ubicato al piano terra. Vi si accede dal vano scala condominiale e da cancello pedonale su Via Pacinotti. Il box auto è ubicato al piano interrato con accesso dalla corsia di manovra comune. I millesimi di parti comuni generali per l'appartamento al piano terra sono pari a 62,07/1000; quelli per il box auto al piano interrato, sono pari a 1,22/1000 per un totale di 63,29/1000. Cfr. All. 22

L'edificio è dotato di spazi condominiali, come l'ingresso al palazzo, il vano scala-ascensore, la rampa di accesso carrabile al piano interrato e le corsie di manovra dello stesso. Cfr. All.ti 1, 7 e 8

È altresì parte delle dotazioni condominiali quanto riportato nel Regolamento di condominio all'art. 2. Cfr. All. 22

L'edificio in cui sono ubicati gli immobili in oggetto è sito in zona semicentrale a nord del Comune di Marcianise. La zona è urbanizzata. Nelle vicinanze sono presenti edifici di culto come la Chiesa di Santa Maria Assunta dei Pagani e la Comunità Cristiana Evangelica, attività commerciali al dettaglio, istituti finanziari, l'ufficio postale, farmacia e supermercati.

Il lotto in oggetto, composto dall'appartamento al piano terra e box auto al piano interrato, è parte di un edificio prevalentemente per civili abitazioni, edificato all'inizio degli anni 2000, composto da 3 piani fuori terra e un piano interrato.

L'altezza interna utile dell'appartamento è pari a 2,70 m, quella del box auto è, in parte pari a 2,70 m ed in parte pari a 3,20 m.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, corridoio, 3 camere, di cui una con cabina armadio, 2 bagni, 1 ripostiglio, 1 terrazzo coperto e 2 aree esterne scoperte. La superficie netta dell'appartamento, escluse le tamponature esterne, le tramezzature interne e le aree esterne è pari a 100,04 mq. La superficie netta del box auto al piano interrato è pari a 17,20 mq. Cfr. All. 8

Ai fini della determinazione della superficie commerciale del lotto saranno utilizzati coefficienti di ponderazione scaturiti dalle indicazioni della ex Norma UNI 10750/2005 e da quelle del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) rapportando le stesse all'ubicazione e alle peculiarità delle parti che compongono il lotto stesso. In particolare si ritengono pertanto congrui i seguenti coefficienti di ponderazione:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

- 1,00 per le Superfici residenziali;
- Superfici non residenziali:
 - 0,35 per il terrazzo coperto e chiuso su tre lati;
 - 0,20 per le aree esterne private e ad uso esclusivo;
 - 0,50 per il box auto al piano interrato.

La superficie commerciale medesima si ottiene sommando il prodotto tra la superficie utile lorda (comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne fino alla mezzeria) dei vani principali dell'appartamento ed il coefficiente 1,00, il prodotto tra la superficie del terrazzo coperto ed il coefficiente 0,35, il prodotto tra la superficie delle aree scoperte ed il coefficiente 0,20, il prodotto tra la superficie del box auto ed il coefficiente 0,50.

$$\text{Sup. Commerciale} = (116,38 \text{ mq} \times 1,00) + (5,20 \text{ mq} \times 0,35) + (26,36 \text{ mq} \times 0,20) + (14,89 \text{ mq} \times 0,20) + (19,03 \text{ mq} \times 0,50) = \mathbf{135,96 \text{ mq}}$$

TABELLA IMMOBILE - CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

LOCALE	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff. Sup. comm.	Sup. comm. mq	Altezza media m	Esposizione	Condizioni di manutenzione
PT – sogg.-cucina-pranzo	41,04	116,38	1,00	116,38	2,70	ovest	sufficienti
PT – bagno 1	5,40					ovest	sufficienti
PT – bagno 2	5,53						sufficienti
PT – ripostiglio	2,32						buone
PT – corridoio	8,23						buone
PT – camera 1	10,56					ovest	sufficienti
PT – camera 2	9,02					nord	buone
PT – camera 3	13,42					nord	ottime
PT – cabina armadio	4,52						ottime
TOTALE SUP. NETTA	100,04						
AREE ESTERNE							
PT – terrazzo coperto	5,20	5,20	0,35	1,82		nord	buone
PT – area esterna 1	26,36	26,36	0,20	5,27		nord-est-ovest	
PT – area esterna 2	14,89	14,89	0,20	2,98		nord	
PIANO INTERRATO							
PS1 – box auto	17,20	19,03	0,50	9,51	2,80		buone
TOTALE SUP. COMMERCIALE				135,96			

Gli ambienti sono numerati come da rilievo. Cfr. All. 8

L'appartamento risulta esposto sui lati nord ed ovest.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile nel complesso sono buone.

La struttura portante dell'intero edificio è in pilastri e travi in cemento armato e la copertura è a falde inclinate.

All'interno l'appartamento è caratterizzato da finiture di tipo medio con pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate. Le murature perimetrali e i divisori interni sono trattati con intonaco civile e tinteggiati. Tali finiture sono ben conservate ad eccezione delle superfici di alcune parti dei soffitti e delle pareti dei bagni e delle camere 1 e 2 (che presentano macchie) nonché porzione di una parete del soggiorno che presenta intonaco scrostato causa infiltrazioni provenienti dall'adiacente bagno 2. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro in buone condizioni e presentano persiane esterne in ferro tinteggiate in buone condizioni. Le porte interne sono in legno tamburato e sono in buone condizioni di manutenzione ad eccezione di quella della camera 1 (che presenta un buco nel pannello di chiusura) e di quella del bagno 1 (che presenta un'apertura su un coprifilo). Il terrazzo e le aree esterne sono pavimentati con piastrelle smaltate e queste ultime sono chiuse verso l'esterno da un muretto intonacato e tinteggiato con sovrastante cancellata in ferro tinteggiato, coperto da copertine di marmo. Tutti gli elementi di finitura risultano in buone condizioni.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Gli impianti, consistenti in elettrico, termico, adduzione idrica e condizionamento (condizionatori presenti nel soggiorno e nella camera 3), risultano funzionanti e trattandosi di impianti di recente installazione, si presuppone per essi la rispondenza alla vigente normativa. Esternamente, sia per l'unità in oggetto che per tutto il fabbricato, sono presenti sugli intonaci macchie e scrostature dovute a dilavamento di acqua piovana.

Il box auto è ubicato al piano interrato destinato ad autorimessa. Esso ha pavimento in cemento e pareti intonacate e tinteggiate, il tutto in buone condizioni.

v. foto e rilievo nelle pagine seguenti e allegati 1 e 8

L'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari ad € 300,00.



ACCESSO PEDONALE AL CONDOMINIO



ANGOLO VIA GAGLIONE-VIA PACINOTTI

ESTERNO



ANDRONE DI ACCESSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INGRESSO ALL'APPARTAMENTO STAGGITO

APPARTAMENTO - PIANO TERRA



ZONA SOGGIORNO

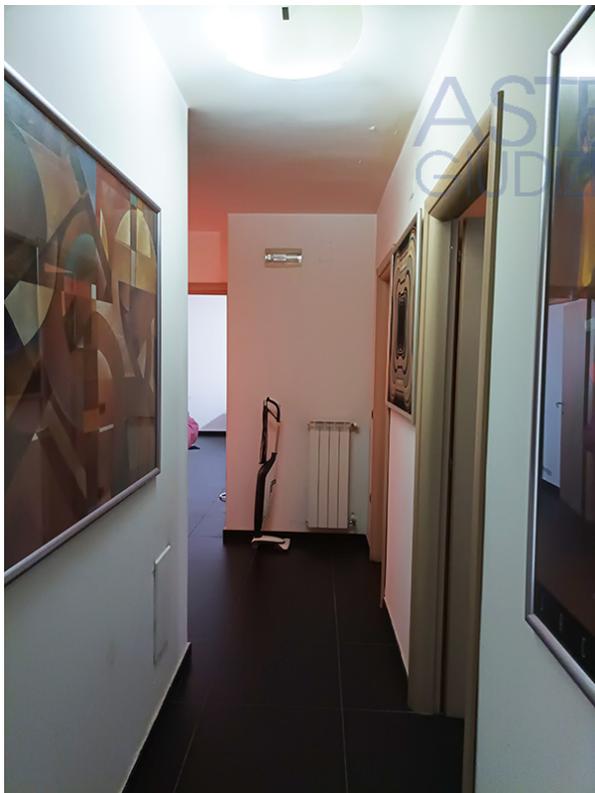
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

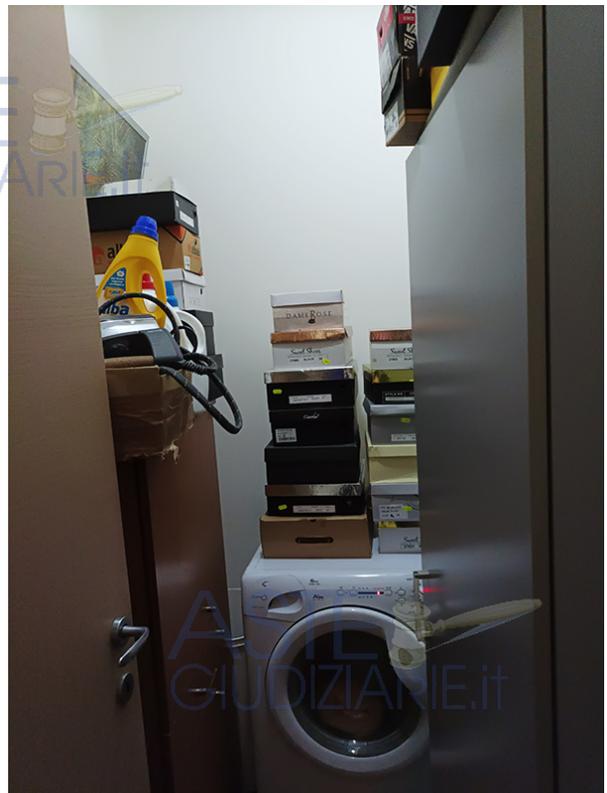
Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



ZONA CUCINA PRANZO



CORRIDOIO



RIPOSTIGLIO - LAVANDERIA



BAGNO 1



BAGNO 2



CAMERA 1



CAMERA 2



CAMERA 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



TERRAZZO



AREA ESTERA 2



AREA ESTERNA 1

BOX AUTO - PIANO INTERRATO



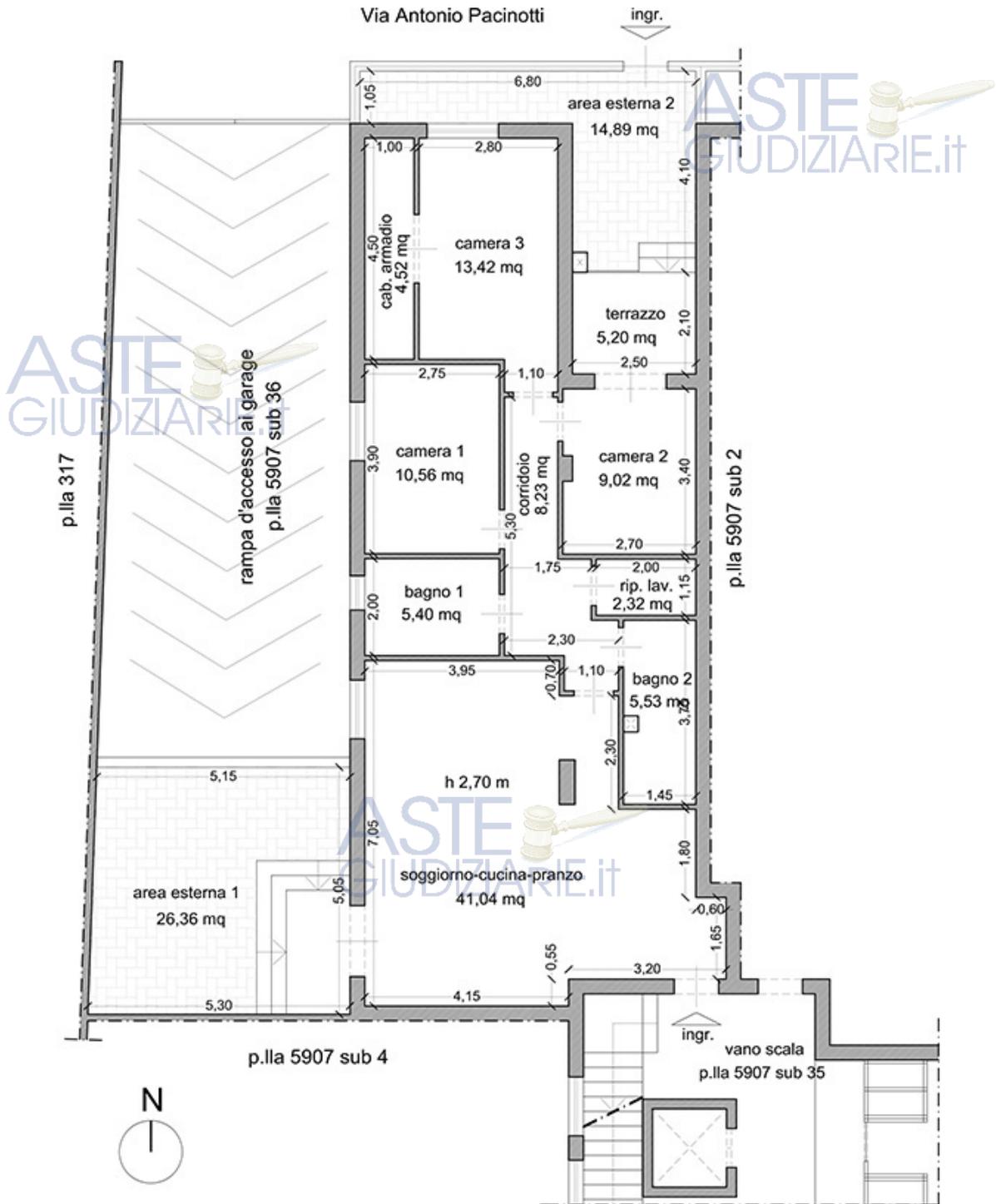
BOX AUTO E CORSIA DI MANOVRA



BOX AUTO

Per ulteriori viste Cfr. All. 1
ASTE GIUDIZIARIE.it

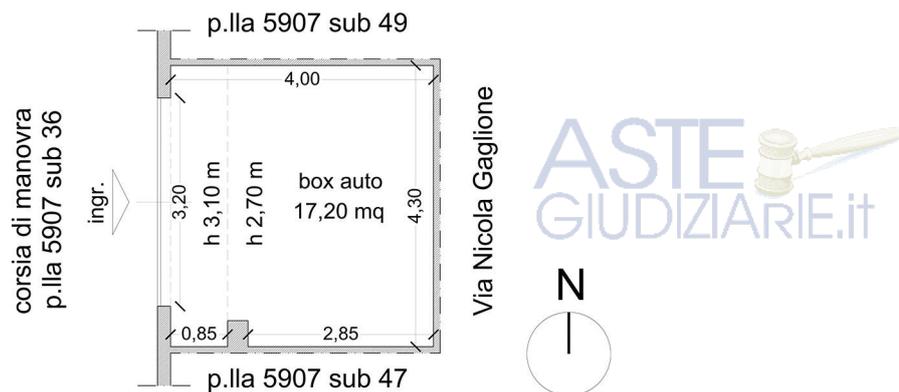
Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



RILIEVO DELLO STATO REALE DELL'UNITA' AL PIANO TERRA



Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



RILIEVO DELLO STATO REALE DEL BOX AUTO AL PIANO INTERRATO

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subaltermi), 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.

Unità immobiliari in Marcianise (CE), catastalmente in Via Nicola Gaglione 82 – Via Antonio Pacinotti 1, identificate al catasto fabbricati di Marcianise (CE) come segue:

- foglio 5 – particella 5709 – sub 1 – Cat. A/2, rendita € 839,24, piano T;
- foglio 5 – particella 5709 – sub 48 – Cat. C/6, rendita € 52,06, piano S1;

in ditta a xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1000/1000. Cfr. All. 4

STORIA CATASTALE DEI BENI

CATASTO FABBRICATI, Foglio 5 – p.IIa 5709, sub 1 - Via Nicola Gaglione 82

9.11.2015 Ditta **XXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

18.3.2010 Ditta **XXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/03/2010 Repertorio n.: 116089 Rogante: MUSTO GIOVANNIBATTISTA Sede: CASERTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7427.1/2010).*

18.3.2009 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/03/2009 protocollo n. CE0132077 in atti dal 18/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4601.1/2009).*

4.7.2008 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000 fino al 18.3.2010. *Variazione del 04/07/2008 protocollo n. CE0308920 in atti dal 04/07/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 18604.1/2008).*

2.7.2008 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000 fino al 18.3.2010. *DEMOLIZIONE TOTALE del 02/07/2008 protocollo n. CE0305722 in atti dal 02/07/2008 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 18374.1/2008).*

CATASTO FABBRICATI, Foglio 5 – p.IIa 5709, sub 48 - Via Antonio Pacinotti 1

25.11.2016 Ditta **XXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2016 protocollo n. CE0215737 in atti dal 25/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96776.1/2016).*

25.11.2015 Ditta **XXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/11/2015 protocollo n. CE0227638 in atti dal 25/11/2015 LOCALE DEPOSITO- BOX AUTO (n. 98667.1/2015).*

La variazione ha comportato la soppressione dell'unità identificata al sub 25 che segue nella ricostruzione.

18.3.2010 Ditta **XXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/03/2010 Repertorio n.: 116089 Rogante: MUSTO GIOVANNIBATTISTA Sede: CASERTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7427.1/2010).*

18.3.2009 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/03/2009 protocollo n. CE0132077 in atti dal 18/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4601.1/2009).*

4.7.2008 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000 fino al 18.3.2010. *Variazione del 04/07/2008 protocollo n. CE0308920 in atti dal 04/07/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 18604.1/2008).*



2.7.2008 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000 fino al 18.3.2010. *DEMOLIZIONE TOTALE del 02/07/2008 protocollo n. CE0305722 in atti dal 02/07/2008 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 18374.1/2008).*

Le unità immobiliari sopra riportate, facenti parte dell'edificio identificato alla p.lla 5709 del foglio 5, derivano dalla demolizione di unità immobiliari identificate al foglio 5, p.lla 318, subb 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

A seguire la storia catastale dei suddetti beni.

CATASTO FABBRICATI, Foglio 5 – p.lla 318, subb 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11

2.7.2008 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. *DEMOLIZIONE TOTALE del 02/07/2008 protocollo n. CE0305722 in atti dal 02/07/2008 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 18374.1/2008).*

9.5.2008 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000 fino al 2.7.2008. *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/05/2008 Repertorio n.: 114333 Rogante: MUSTO GIOVANNIBATTISTA Sede: CASERTA Registrazione: Sede: PERMUTA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la trasc. n.12701/2007 (n. 17464.1/2008).*

26.3.2007 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000 fino al 9.5.2008. *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2007 protocollo n. CE0118253 Voltura in atti dal 10/03/2008 Repertorio n.: 112716 Rogante: NOTAIO MUSTO Sede: CASERTA Registrazione: UU Sede: CASERTA n: 304 del 30/03/2007 PERMUTA (n. 5536.1/2008).*

30.6.1987 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXX**, mar. **XXXXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**. *Impianto meccanografico del 30/06/1987. Partita 2768*

CATASTO FABBRICATI, PARTITA 2768

Su tale partita si riporta:

- Ditta **XXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** per 1/2, **XXXXXXXXXXXXXX**, mar. **XXXXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, per 1/2.
- Immobili identificati al fg. 5 – p.lla 318, subb 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11.

*Nota di voltura n. 8351/76 del 8.4.78. Vendita in data 23-9-976 atto notaio Provitera in Caserta reg.to a Caserta in data 30.9.976 al n.6159 da **XXXXXXXXXXXXXX** partita 2766 e **XXXXXXXXXXXXXX** partita 2767.*

CATASTO FABBRICATI, Foglio 5 – p.lla 318, subb 3, 4, 5

2.7.2008 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. *DEMOLIZIONE TOTALE del 02/07/2008 protocollo n. CE0305722 in atti dal 02/07/2008 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 18374.1/2008).*

9.5.2008 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000 fino al 2.7.2008. *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/05/2008 Repertorio n.: 114333 Rogante: MUSTO GIOVANNIBATTISTA Sede: CASERTA Registrazione: Sede: PERMUTA Rettifica la trasc. n.12701/2007 (n. 17464.1/2008).*

30.6.1987 Ditta **XXXXXXXXXXXXXX**, ved. **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, usufrutto per 1/3 fino al 16.5.1977, **XXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**,

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 ciascuno. *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

16.5.1977 Ditta **XXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **XXXXXXXXXXXX**, mar. XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/1977 protocollo n. CE0197604 Voltura in atti dal 23/04/2008 Repertorio n.: 1201 Rogante: SALOMONE Sede: MARCIANISE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9769.1/2008). Partita 891*

CATASTO FABBRICATI, PARTITA 891

Su tale partita si riporta:

- Ditta **XXXXXXXXXXXX**, ved. XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, usufrutto per 1/3, **XXXXXXXXXXXX** nato a Marcianise (CE) il XXXXXXXX, per 1/4, **XXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per 1/4, **XXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, per 1/4, **XXXXXXXXXXXX** nato a Marcianise (CE) il XXXXXXXX, per 1/4.
- Immobili identificati al fg. 5 – p.lla 318, subb 3, 4, 5.

Nota di voltura n. 930/64 del 27.10.64. *Successione in data 24-2-961 – Den. n. 189 vol. 227 reg. a Caserta 17-6-961.*

Nei dati di provenienza della partita è indicato impianto per cui non esiste altra partita catastale antecedente la presente.

CATASTO FABBRICATI, Foglio 5 – p.lla 318, subb 8, 12

2.7.2008 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. *DEMOLIZIONE TOTALE del 02/07/2008 protocollo n. CE0305722 in atti dal 02/07/2008 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 18374.1/2008).*

26.3.2007 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Marcianise (CE), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1000/1000 fino al 9.5.2008. *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2007 protocollo n. CE0118238 Voltura in atti dal 10/03/2008 Repertorio n.: 112715 Rogante: NOTAIO MUSTO Sede: CASERTA Registrazione: UU Sede: CASERTA n: 303 del 30/03/2007 PERMUTA (n. 5532.1/2008).*

30.6.1987 Ditta **XXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, **XXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno fino al 26.3.2007. *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

29.7.1983 Ditta **XXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, **XXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno fino al 26.3.2007. *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1983 Voltura in atti dal 24/01/1990 Repertorio n.: 32371 Rogante: NOT MELLO ROLLA ER Sede: MARCIANISE Registrazione: UR Sede: CASERTA n: 7950 del 02/08/1983 (n. 7151/1983). Partita 895*

CATASTO FABBRICATI, PARTITA 895

Su tale partita si riporta:

- Ditta **XXXXXXXXXXXX** fu XXXXXXXX, **XXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX.
- Immobili identificati al fg. 5 – p.lla 318, subb 8, 12.

Note di voltura:

- n. 5928/74 del 22.1.76. *Donazione in data 13-9-74. Atto notaio Provitera in Caserta ivi reg. il 18.9.74 al n.7001.*
- n. 5929/74 del 22.1.76. *vendita in data 13-9-74. Atto notaio Provitera in Caserta ivi reg. il 18.9.74 al n.7001 da XXXXXXXXXXXXXXX partita 2766.*

Cfr. All 4



Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

CATASTO TERRENI, Foglio 5 – p.lla 5709

3.6.2008 ENTE URBANO - Tipo mappale del 03/06/2008 protocollo n. CE0260560 in atti dal 03/06/2008 (n. 260560.1/2008).

Dalla visura storica al catasto terreni della p.lla 5709 risulta che la stessa deriva dalla soppressione della p.lla 318. Viene riportata come riferimento la Partita 1 (partita speciale riferita a particelle passate dal catasto terreni al catasto urbano).

Cfr. All. 5

Per tutto quanto sopra riportato risulta che l'attuale fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 5, p.lla 5709, è stato edificato a seguito della demolizione del fabbricato identificato al fg. 5, p.lla 318 a sua volta insistente sulla p.lla 318 del foglio 5 del catasto fabbricati, qualità Ente Urbano. Il fabbricato di cui alla particella 318 del foglio 5 era costituito da 12 unità immobiliari (12 sub), tutte acquisite dalla xxxxxxxxxxxxxxxx la quale, sull'area urbana risultante dalla demolizione dell'intero fabbricato, ha costruito l'attuale fabbricato che ha assunto l'identificativo catastale p.lla 5709.

Non sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali in quanto l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento al "sub 25", a seguito di cambio di destinazione da locale deposito a box auto (del 25.11.2015 protocollo n. CE0227638), ha assunto come identificativo catastale "sub 48".

In ordine alla rispondenza tra la situazione reale dei luoghi, rilevata al momento dell'accesso, rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale si riscontrano, per l'unità residenziale al piano terra (p.lla 5709, sub 1), difformità per diversa distribuzione degli spazi interni relative a:

- non presenza di parete divisoria tra locale cucina e soggiorno;
- presenza di parete divisoria per la formazione della cabina armadio nella camera 3.

Si riscontra inoltre l'errata rappresentazione grafica delle 2 aree esterne (cortile uso esclusivo). In particolare, per l'area a nord si rileva una superficie reale in meno; per l'area a sud-ovest una superficie reale in più.

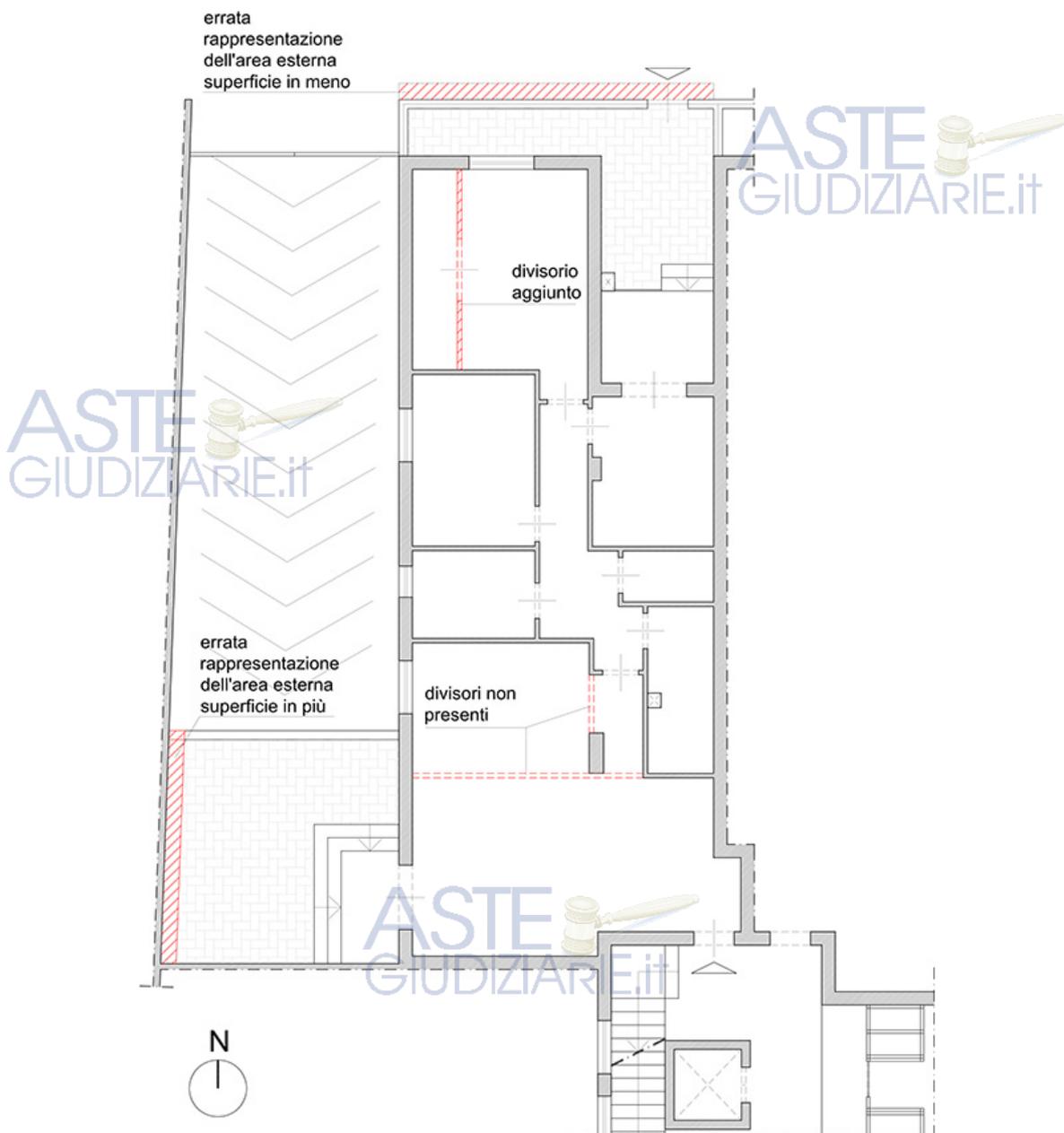
Non si riscontrano difformità relativamente al box auto al piano interrato.

Cfr. All. 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



DIFFORMITA' CATASTALI RISCOSE (IN ROSSO)

Le difformità riscontrate potranno essere sanate tramite presentazione di DOCFA per esatta esposizione grafica, per un costo orientativo di € 500,00.

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.



Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano terra e **box auto** al piano interrato, ubicati in Marcianise (CE), Via Nicola Gaglione n. 107 e Via Antonio Pacinotti n. 3; l'**appartamento** è composto da soggiorno-pranzo-cucina, corridoio, 3 camere, 1 cabina armadio, 1 ripostiglio, 2 bagni, 1 terrazzo coperto e 2 aree esterne ad uso esclusivo; confina con vano scala e area esterna del sub 4 della stessa particella a sud, con Via Antonio Pacinotti a nord, in parte con la rampa di accesso all'autorimessa al piano interrato ed in parte con la p.lla 317 del foglio 5 ad ovest, con il sub 2 della stessa particella ad est; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 5, p.lla 5709, sub 1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla errata rappresentazione grafica delle aree esterne; il **box auto** confina con box auto identificato al sub 47 della stessa particella a sud, con box auto identificato al sub 49 della stessa particella nord, con la corsia di manovra ad ovest e con terrapieno verso Via Nicola Gaglione ad est; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 5, p.lla 5709, sub 48; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n. 7706/06 rilasciato dal Comune di Marcianise in data 27.9.2006, non rinvenuto presso l'archivio del Comune, dunque si è proceduto alla sovrapposizione dello stato di fatto alle planimetrie catastali, cui lo stato di fatto dell'appartamento non risulta conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla errata rappresentazione grafica delle aree esterne e alla diversa destinazione d'uso del sub 48; a parere dell'esperto può ottenersi la sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro 89.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data **22.10.2021**. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

- **Trascrizione del 22.3.2010, reg. part. n. 7427, reg. gen. n. 11144**

Atto di vendita del 18.3.2010, rep. n. 116089, racc. n. 23959 – Notaio Giovannibattista Musto – mediante il quale il Sig. xxxxxxxxxxx acquistava l'intera proprietà dei beni dalla società xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx. In tale atto l'unità immobiliare, box auto ubicato al piano interrato, oggi identificato al C.F. del Comune di Marcianise al fg. 5, p.lla 5709 sub 48, aveva destinazione di locale deposito ed era identificato al C.F. del Comune di Marcianise al fg. 5, p.lla 5709 sub 25. Cfr. All. 17

Dalla visura catastale storica risulta la nota di voltura del 18.3.2010 in atti dal 22.3.2010 n. 7427.1/2010 e la variazione della destinazione del 25.11.2015 protocollo n. CE0227638 in atti dal 25.11.2015 LOCALE DEPOSITO - BOX AUTO (n. 98667.1/2015). Inoltre si riporta che la p.lla 5709 deriva dalla soppressione dei subb da 1 a 12 della p.lla 318 del foglio 5. Cfr. All. 4

- **Trascrizione del 18.4.2007, reg. part. n. 12701, reg. gen. n. 25242 e Trascrizione a rettifica del 30.5.2008 reg. part. n. 17467, reg. gen. n. 25377**

Atto di permuta di cosa presente con cosa futura del 26.3.2007 (rettifica del 9.5.2008), rep. n. 112716 – Notaio Giovannibattista Musto – mediante il quale la società xxxxxxxxxxxxxxxx acquisiva dai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, le unità immobiliari del fabbricato sito in Via Gaglione a Marcianise, censite al N.C.E.U. di Marcianise al fg. 5, p.lla 318, subb 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, e 11 in corrispettivo del trasferimento di unità immobiliari da realizzare su area di risulta dalla demolizione del fabbricato stesso. Cfr. All. 13

Dalla visura catastale storica su detti immobili risulta la nota di voltura in atti dal 10.3.2010 n. 5536.1/2008 e la voltura d'ufficio del 9.5.2008 in atti dal 30.5.2008 per rettifica trascr. N. 17464.1/2008 (passaggi intermedi da esaminare). Cfr. All. 4

- **Trascrizione del 1.8.1983, reg. part. n. 15999, reg. gen. n. 17879**
Atto di vendita del 29.7.1983, rep. n. 32371, racc. n. 2137 – Notaio Ermanno Mello Rella – mediante il quale la società xxxxxxxxxxxx acquisiva dai coniugi xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, le unità immobiliari del fabbricato sito in Via Gaglione a Marcianise, censite in catasto alla partita 895, fg. 5, p.la 318, subb 8 e 12. Cfr. All. 18

Dalla visura catastale storica su detti immobili risulta la nota di voltura in atti dal 24.1.1990 n. 7151/1983. Cfr. All. 4

- **Trascrizione del 2.6.1977, reg. part. n. 10390, reg. gen. n. 11757**
Atto di compravendita del 16.5.1977, rep. n. 1201, racc. n. 918 – Notaio Samuele Andrea Salomone – mediante il quale i coniugi xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx acquistavano dai germani xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, l'unità immobiliare sita "in Marcianise: alla Via Nicola Gaglione n. 77; Fabbricato di vecchia costruzione, facente parte di un casamento condominiale, e composto detto fabbricato di tre vani terranei ed accessori, confinante con cortile, proprietà degli acquirenti e con Via Pacinotti. È riportato in catasto alla partita 9680 – S.U. - p.la 128...". Cfr. All.ti 16 e 19

Dalle visure catastali storiche sulle unità soppresse identificate al fg. 5, p.la 318, subb 3, 4 e 5 risulta la nota di voltura in atti dal 23.4.2008 n. 9769.1/2008 derivante dall'atto di compravendita su riportato. Sulle visure dei tre i subalterni è poi riportato lo stesso numero di partita 891.

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Caserta la partita 891 del catasto fabbricati dalla quale si riportano i tre subb intestati ai germani xxxxxxxxxxxx (loro pervenuti per successione dal padre xxxxxxxxxxxx) ma, trattandosi di partita all'impianto, non è stato possibile trovare la corrispondenza diretta dei tre subb con la particella oggetto di compravendita (S.U., p.la 128). Cfr. All. 4

Il sottoscritto ha effettuato poi accesso agli atti cartacei del catasto di Caserta al fine di acquisire la partita 9680, indicata nell'atto, ma la stessa non è stata reperita.

Il sottoscritto ha inoltre effettuato accesso agli atti cartacei della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta eseguendo ispezioni ipotecarie sui nominativi degli attori dell'atto del 1977, i coniugi xxxxxxxx-xxxxxxxxxxxxx e i germani xxxxxxxx arrivando alle note di trascrizione delle successioni in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx (genitori dei germani xxxxxxxxxxxxxxxx).

Nella nota del 28.1.1975 nn. 2042/1828, relativa alla successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, l'immobile è indicato alla partita catastale 718. Cfr. All. 16

Nella nota del 20.7.1961 nn. 21364/19543, relativa alla successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto ivi il giorno xxxxxxxxxxxxxxxx, nella descrizione degli immobili si riporta testualmente: "giusta quarta parte del fabbricato condominiale composto di tre vani a piano terra sito in Marcianise Chiusa dei Pagani ora Via Nicola Gaglione 80, confinante nel suo intero da due lati con viella pubblica denominata Chiusa dei Pagani e con proprietà xxxxxxxx – in Catasto Partita 6115 con lo imponibile di £ 1170, Valore dichiarato £ 300.000."

Infine, il sottoscritto ha effettuato nuovo accesso agli uffici del Catasto di Caserta al fine di reperire le partite 718 e 6115, citate nelle note di trascrizione delle successioni, e copia dello stralcio di mappa catastale all'impianto. Al momento però, anche causa assenze per covid-19, il sottoscritto non ha ricevuto alcuna risposta da parte del Catasto.

La corrispondenza, comunque è accertata dalla descrizione che il Notaio Salomone ne dà. Infatti il Notaio descrive il bene composto da tre vani (i sub 3, 4 e 5 della p.lla 318 sono di un vano ciascuno) e indica quale ubicazione Via Nicola Gaglione, angolo con Via Pacinotti (risultante essere proprio l'ubicazione esatta del fabbricato contenente le unità oggetto di pignoramento). Il Notaio, inoltre, nella provenienza dice che "L'immobile alienato pervenne ai venditori per successione dal padre xxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi ab intestato in Marcianise il xxxxxxxxxxxxxxxx..." (successione sopra citata). Cfr. All. 19

- **Trascrizione del 12.10.1976, reg. part. n. 17793, reg. gen. n. 20503**

Atto di vendita del 23.9.1976, rep. n. 16205, racc. n. 5004 – Notaio Pasquale Provitera – mediante il quale i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx acquistavano dai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, le unità immobiliari site in Via Nicola Gaglione n. 77 a Marcianise, distinte al N.C.E.U. al fg. 5, p.lla 318, subb 1, 2, 6, 7, 9, 10 e 11. Cfr. All.ti 16 e 20

Nelle visure catastali storiche dei suddetti subalterni soppressi è poi riportato il numero di partita 2768. Il sottoscritto ha acquisito tale partita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta nella quale sono riportati i subb intestati ai coniugi xxxxxxxx-xxxxxxx con l'indicazione della provenienza come da atto di vendita sopra citato. Cfr. All. 4

Il fabbricato contenente i beni oggetto di pignoramento è stato edificato sull'Ente Urbano identificato al fg. 5, p.lla 5709, ex p.lla 318, soppressa a seguito di demolizione totale del fabbricato del 2.7.2008 protocollo n. CE0305722 in atti dal 2.7.2008. Cfr. All. 4

L'atto di provenienza in favore del soggetto esecutato, e gli atti ante ventennio sopra citati sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione. Cfr. All.ti da 17 a 20

Considerato che il pignoramento interessa beni di proprietà dell'esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni, al fine della verifica della continuità delle trascrizioni è risultato necessario acquisire le visure ipotecarie sull'esecutato e sulla p.lla 318 del foglio 5 che ha generato l'attuale identificativo del fabbricato contenente le unità oggetto di pignoramento. Cfr. All.ti da 10 a 16

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

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato tra il 2006 e il 2008 in virtù di Permesso di Costruire N. 7706/06 rilasciato dal Comune di Marcianise in data 27 settembre 2006. Cfr. All. 17

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Tuttavia, effettuata formale richiesta al Comune di Marcianise, della copia del suddetto Permesso di Costruire nonché di eventuali pratiche edilizie successive, a seguito di diversi solleciti, l'Ufficio tecnico comunicava telefonicamente al sottoscritto l'impossibilità di reperire la pratica edilizia richiesta anche se rubricata. Contestualmente, l'ufficio comunicava anche l'impossibilità di rilasciare sia la certificazione di non reperibilità della pratica edilizia che l'Attestazione urbanistica richiesta sullo stesso edificio in quanto l'ufficio stesso era sprovvisto di Dirigente. Il sottoscritto si riserva di depositare le suddette certificazioni non appena sarà possibile acquisirle ad integrazione della presente relazione.

Non essendo stato possibile acquisire copia dei titoli abilitativi edilizi, si è proceduto alla sovrapposizione dello stato di fatto alle planimetrie catastali presenti agli atti.

v. risposta al quesito n. 3

In riferimento alla planimetria catastale del sub 1, datata 4.7.2008, si riscontrano difformità nella distribuzione degli spazi interni relativamente a:

- non presenza di parete divisoria tra locale cucina e soggiorno;
- presenza di parete divisoria per la formazione della cabina armadio nella camera 3;
- errata rappresentazione grafica delle aree esterne.

In riferimento alla planimetria catastale del sub 48 (ex sub 25), datata 25.11.2015, si riscontra la diversa destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria. Infatti, dalla visura catastale storica si rileva che in data 25.11.2015 è stato protocollato il cambio della destinazione da locale deposito a box auto (da C/2 a C/6). Cfr. All. 4

Non avendo reperito alcuna autorizzazione urbanistica al riguardo, il cambio di destinazione d'uso, è da considerarsi una difformità urbanistica.

Per le suddette difformità può ottenersi la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 tramite presentazione di SCIA in sanatoria per un costo pari a circa € 3.000,00;

Si precisa che le suddette difformità, essendo state desunte dal raffronto dello stato attuale con le planimetrie catastali, potrebbero essere oggetto di eventuale differente riscontro in caso di rinvenimento dei titoli edilizi.

Non essendo stato possibile accedere agli atti autorizzativi, non è stato altresì possibile rinvenire il certificato di agibilità, tantomeno l'Ufficio ne ha comunicato l'esistenza.

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.).

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso presso i beni pignorati in data 4.3.2022, appurando che gli stessi risultano di proprietà dell'esecutato, Sig. xxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx ed occupati dallo stesso, dalla moglie xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e dai loro due figli di cui uno minorenni.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure ipotecarie e dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Marcianise:

- a) non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli immobili pignorati;
- c) non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non risultano vincoli storico-artistici;
- e) esiste il Regolamento di Condominio, ma per esso non si è rinvenuta la trascrizione;
- f) non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Sull'immobile non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

- 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.

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a: € **576,00**
 - 2) le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ammontano a: € **0,00**
 - 3) l'importo delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: € **200,00**
 - 4) in riferimento al cespite pignorato non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari in corso.
- Cfr. All.22

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 5) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 6) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 7) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 8) 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;
- 9) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto all'attualità, è preliminarmente la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Esso è un'abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, in sufficiente stato di manutenzione.

Nel rispetto dell'**International Valuation Standard IVS**, nel caso in questione si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima del **Market Approach**, comparando i valori di mercato di beni simili o analoghi a quello in oggetto per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Il bene oggetto di stima ha una superficie commerciale pari a **135,96 mq** (v. risposta al quesito n. 2). Al fine di reperire i valori medi unitari di immobili simili, il sottoscritto, ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare), il Borsino immobiliare ed alcune agenzie immobiliari della zona. L'OMI definisce la zona in oggetto come "Semicentrale... Confine Capodrise" e rileva un valore medio unitario, per abitazioni civili di stato conservativo normale, tra €/mq 720 ed €/mq 1.050. Il Borsino immobiliare, riscontra, per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato medio tra €/mq 609 ed €/mq 983.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: MARCIANISE

Fascia/zona: Semicentrale/LOC. PUZZANIELLO, MADONNA DELLA LIBERA, ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPODRISE

Codice di zona: C7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	1050	L	2	2,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	800	1200	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1	1,5	L

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>



Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo Euro 609	Valore medio Euro 796	Valore massimo Euro 983	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/campania/caserta-provincia/marcianise/loc-puzzaniello-madonna-della-libera-zona-nord-loriano-confine-capodrise/20419/>

Tali valori medi si riferiscono ad abitazioni in stato conservativo normale/fascia media assimilabili al lotto immobiliare in esame.

Oltre ai dati su esposti, il sottoscritto ha reperito informazioni relative ad immobili analoghi messi in vendita in zona riscontrando intenzioni di vendita che si attestano tra €/mq 720,00 ed €/mq 1.180,00. Trattandosi di intenzioni di vendita e non di prezzi contrattualmente stabiliti, è

opportuno considerare per essi una riduzione del 20% ottenendo un valore medio pari ad €/mq 760,00.

Valutazione immobile

Per tutte le considerazioni di cui sopra, in base alle condizioni del cespite, considerando l'andamento del mercato immobiliare e la media dei valori delle tabelle OMI, del Borsino Immobiliare e dei prezzi medi unitari di abitazioni posti in vendita simili a quella in oggetto, si ritiene congruo applicare un Valore Medio Unitario (VMU) pari ad €/mq 800,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
135,96	€ 800,00	€ 108.768,00

Equivalente Valore unitario valore complessivo

- Superficie commerciale x valore unitario = **€ 108.768,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Costi per la regolarizzazione urbanistica:	€	3.000,00
Costi per la regolarizzazione catastale:	€	500,00
Spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni:	€	200,00
Costi per la redazione dell'APE:	€	300,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova:	€	108.768,00	-
Costi per la regolarizzazione urbanistica:	€	3.000,00	-
Costi per la regolarizzazione catastale:	€	500,00	-
Spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni:	€	200,00	-
Costi per la redazione dell'APE:	€	300,00	=
Sommano	€	104.768,00	

Tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita trattandosi di vendita forzata dell'immobile si ritiene opportuno applicare al valore su determinato una ulteriore riduzione del 15% per differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Tale riduzione sarà pari ad € 15.715,20.

$$€ 104.768,00 - € 15.715,20 = € 89.052,80$$

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 89.000,00 (ottantanovemila/00)** in c.t.

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

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

Il caso de quo non costituisce caso di **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**.

Il Certificato Storico di Residenza, rilasciato dall'Ufficio d'Anagrafe del Comune di xxxxxxxxxxxx riporta che il Sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx è residente nel Comune di xxxxxxxxxxxx in Via xxxxxxxxxxxx n. xxx (già n. xxx) dal xxxxxxxxxxxx a tutt'oggi.

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di xxxxxxxxxxxx, risulta che i Sig.ri xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, contrassero matrimonio il giorno xxxxxxxx.

Nelle annotazioni si legge che con atto in data 7.4.2003 a rogito del Notaio Luigi Ronza, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Cfr. All. 23

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

LOTTO UNICO costituito da:

Proprietà pari a 1/1 di n. 2 Unità Immobiliari facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Marcianise (CE), Via Nicola Gaglione 107 (in catasto 82) - Via Antonio Pacinotti 3, riportate al N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al:

- foglio 5, particella 5709, sub 1, Cat. A/2, cl. 5, rendita € 839,24, piano T;
- foglio 5, particella 5709, sub 48 – Cat. C/6, cl. 2, rendita € 52,06, piano S1;

in ditta a xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx.

Cfr. All. 4

Il bene identificato al catasto fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 5, p.lla 5709, sub 1 (appartamento) confina a nord con Via Antonio Pacinotti, a sud con vano scala e area esterna del sub 4 della stessa particella, ad est con il sub 2 della stessa particella e ad ovest in parte con la rampa di accesso all'autorimessa al piano interrato ed in parte con la p.la 317 del foglio 5.

Il bene identificato al catasto fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 5, p.la 5709, sub 48 (box auto al piano interrato) confina a nord con box auto identificato al sub 49 della stessa particella, a sud con box auto identificato al sub 47 della stessa particella, ad est con terrapieno verso Via Nicola Gaglione e ad ovest con la corsia di manovra. Cfr. All.ti 2 e 7

Non sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali in quanto l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento al "sub 25", a seguito di cambio di destinazione da locale

deposito a box auto (del 25.11.2015 protocollo n. CE0227638), ha assunto come identificativo catastale "sub 48".

In ordine alla rispondenza tra la situazione reale dei luoghi, rilevata al momento dell'accesso, rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale si riscontrano, per l'unità residenziale al piano terra (p.lla 5709, sub 1), difformità per diversa distribuzione degli spazi interni relative a:

- non presenza di parete divisoria tra locale cucina e soggiorno;
- presenza di parete divisoria per la formazione della cabina armadio nella camera 3.

Si riscontra inoltre l'errata rappresentazione grafica delle 2 aree esterne (cortile uso esclusivo). In particolare, per l'area a nord si rileva una superficie reale in meno; per l'area a sud-ovest una superficie reale in più.

Non si riscontrano difformità relativamente al box auto al piano interrato.

Cfr. All. 9

I beni provengono all'esecutato in forza dell'atto di vendita del 18.3.2010, rep. n. 116089, racc. n. 23959 – Notaio Giovannibattista Musto – mediante il quale il Sig. xxxxxxxxx acquistava l'intera proprietà dei beni dalla società xxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxx.

In tale atto l'unità immobiliare, box auto ubicato al piano interrato, oggi identificato al C.F. del Comune di Marcianise al fg. 5, p.lla 5709 sub 48, aveva destinazione di locale deposito ed era identificato al C.F. del Comune di Marcianise al fg. 5, p.lla 5709 sub 25.

Cfr. All.ti 4 e 17

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato tra il 2006 e il 2008, in virtù di Permesso di Costruire N. 7706/06 rilasciato dal Comune di Marcianise in data 27 settembre 2006. *Cfr. All. 17*

Tuttavia, effettuata formale richiesta al Comune di Marcianise, della copia del suddetto Permesso di Costruire nonché di eventuali pratiche edilizie successive, a seguito di diversi solleciti, l'Ufficio tecnico comunicava telefonicamente al sottoscritto l'impossibilità di reperire la pratica edilizia richiesta anche se rubricata. Contestualmente, l'ufficio comunicava anche l'impossibilità di rilasciare sia la certificazione di non reperibilità della pratica edilizia che l'Attestazione urbanistica richiesta sullo stesso edificio in quanto l'ufficio stesso era sprovvisto di Dirigente.

Il sottoscritto si riserva di depositare le suddette certificazioni non appena sarà possibile acquisirle ad integrazione della presente relazione.

Non essendo stato possibile acquisire copia dei titoli abilitativi edilizi, si è proceduto alla sovrapposizione dello stato di fatto alle planimetrie catastali presenti agli atti.

v. risposta al quesito n. 3

In riferimento alla planimetria catastale del sub 1, datata 4.7.2008, si riscontrano difformità nella distribuzione degli spazi interni relativamente a:

- non presenza di parete divisoria tra locale cucina e soggiorno;
- presenza di parete divisoria per la formazione della cabina armadio nella camera 3;
- errata rappresentazione grafica delle aree esterne.

In riferimento alla planimetria catastale del sub 48 (ex sub 25), datata 25.11.2015, si riscontra la diversa destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria. In effetti dalla visura catastale storica si rileva che in data 25.11.2015 è stato protocollato il cambio della destinazione da locale deposito a box auto (da C/2 a C/6). *Cfr. All. 4*

Non avendo reperito alcuna autorizzazione urbanistica al riguardo, il cambio di destinazione d'uso, è da considerarsi una difformità urbanistica.

Per le suddette difformità può ottenersi la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 tramite presentazione di SCIA in sanatoria per un costo pari a circa € 3.000,00;

Si precisa che le suddette difformità, essendo state desunte dal raffronto dello stato attuale con le planimetrie catastali, potrebbero essere oggetto di eventuale differente riscontro in caso di rinvenimento dei titoli edilizi.

Non essendo stato possibile accedere agli atti autorizzativi, non è stato altresì possibile rinvenire il certificato di agibilità, tantomeno l'Ufficio ne ha comunicato l'esistenza.

Gli immobili risultano di proprietà e nella disponibilità dell'esecutato, Sig. xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

PREZZO BASE Euro 89.000,00 (ottantanovemila/00).

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato bene e secondo giustizia, pur rimanendo a Sua totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

L'esperto stimatore
Architetto Fabio BUZZO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Rosa Di Cresce
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo