

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**BANCO BPM S.p.A.**

contro

R.G. Esec. N. **194/2022**

**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Linda CATAGNA**

**Esperto Stimatore: geom. Pasquale Mariniello**

**Custode Giudiziario: Avv. Marco Russo**

**ELABORATO PERITALE**  
**RAPPORTO DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

*Piena ed intera proprietà* di un appartamento e box auto ubicati nel comune di Vitulazio (CE) all'interno del complesso edilizio costituito da un fabbricato per civile abitazione denominato *Condominio Parco Pinto lotto "G"* Viale Kennedy VI Traversa civico 21/B. L'appartamento posto al *piano terra, interno 2*, è costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, balcone coperto ubicato in zona Nord/Est, corte scoperta di esclusiva pertinenza posta sul lato Nord e sul lato Sud dell'appartamento; il tutto per una superficie utile residenziale di m<sup>2</sup> 91,16 e una superficie utile non residenziale costituita da m<sup>2</sup> 27,51 per il balcone, m<sup>2</sup> 43,05 per la corte esclusiva lato Nord, m<sup>2</sup> 48,50 per la corte esclusiva lato Sud.

Il box auto ubicato al piano interrato, è composto da un unico vano di superficie utile non residenziale m<sup>2</sup> 19,25.

L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vitulazio al *fgl. 2, p.lla 5099, sub 2, Traversa Kennedy V Traversa piano terra, categoria A/2, cl. 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 120, rendita € 468,68*; confina a nord con Viale Kennedy VI Traversa, a sud con fabbricato mappale 157 del foglio 2, ad est con rampa di accesso al piano interrato e area scoperta condominiale **Sub 1**, ad ovest con appartamento **Sub 3**, cassa scala e area scoperta condominiale **Sub 1**.

Il box auto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vitulazio al *fgl. 2, p.lla 5099, sub 12, Traversa Kennedy V Traversa piano S1, categoria C/6, cl. 3, consistenza 20 m<sup>2</sup>, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, rendita € 38,22*; confina a nord con area di manovra **Sub 1**, a sud con fabbricato mappale 157 del foglio 2, ad est con fabbricato mappale 5100 del foglio 2, ad ovest con box auto **Sub 13**.

*Tecnico incaricato: Geom. Pasquale Mariniello*

*Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. 2752*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD al N. 343/2013 categoria 2<sup>a</sup>*

*C.F. MRNPQL70S07F839Z- P.Iva 03219610619*

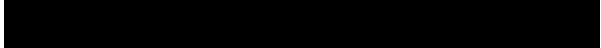
*con studio in Teverola (Caserta) Via San Lorenzo Parco dei Sogni, fabbricato n. 2*

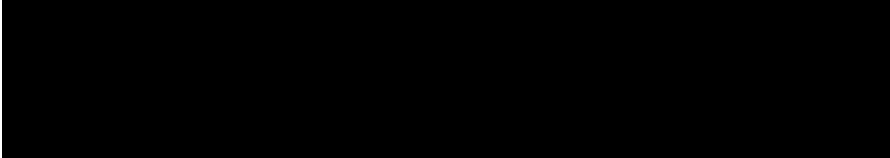
*Telefono/fax: 08119255624 – E-mail: studio.mariniello@libero.it – P.E.C. pasquale.mariniello@geopec.it*

## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	.....
2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....	.....
3. PARTE II - RISPOSTA AI QUESITI.....	.....
1. Controllo preliminare.....	.....
2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento.....	.....
3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico.....	.....
4. Identificazione catastale del Lotto Unico.....	.....
5. Ricostruzione passaggi di proprietà.....	.....
6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica.....	.....
7. Verifica dello stato di possesso.....	.....
8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	.....
9. Verifica aree demaniali.....	.....
10. Verifica censo livello o uso civico.....	.....
11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso.....	.....
12. Valutazione dei beni staggiti.....	.....
13. Verifica quota indivisa.....	.....
14. Stato civile dell'esecutato.....	.....
4. PARTE II – CONCLUSIONI.....	.....

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto geometra Pasquale Mariniello, con studio in Teverola (CE) alla Via San Lorenzo VI Traversa, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caserta al n° 2752, con provvedimento del 31/01/2023 veniva nominato Esperto Stimatore di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. nel procedimento di esecuzione forzata R.G. Esec. n. 194/2022 promosso dal **BANCO BPM S.p.a.**, con sede legale in Milano alla Piazza Filippo Meda n. 4 e sede amministrativa in Verona alla Piazza Nogara n. 2, e per essa, la mandataria **GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.a.**, con sede legale in Roma, Via Cintatone n. 3, rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Della Peruta con studio in Santa Maria C.V. (CE) alla Via dei Normanni n. 66, presso il quale l'istante è elettivamente domiciliata, in danno (come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione) 

  
In data 02/02/2023 lo scrivente ha provveduto alla sottoscrizione telematica del *Modulo di Accettazione dell'Incarico* ricevendo i quesiti formulati nella *SEZIONE A - CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE*.

Dalle verifiche effettuate presso gli immobili staggiti, e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, stato di conservazione e caratteristiche dei beni in esame, ricerca e valutazione del più probabile prezzo di mercato, e quant'altro necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha redatto la presente relazione, articolata come descritto nel sommario che precede.

## 2. PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In via preliminare, lo scrivente ausiliario ha provveduto ad acquisire le prime informazioni sul compendio pignorato mediante la consultazione del fascicolo di causa, nonché della documentazione ipotecaria catastale, per poi verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente, ex art.567 c.p.c..

Le operazioni di primo accesso si sono svolte in data 20/02/2023, previo avviso agli esecutati da parte del custode giudiziario Avv. Marco Russo, il quale, a mezzo racc. A/R invitata formalmente la parte esecutata a rendersi disponibile ed essere presente al fine di effettuare l'accesso agli immobili staggiti.

Il giorno stabilito l'esperto stimatore in uno con il custode giudiziario, si è recato presso il Comune di Vitulazio al Viale Kennedy VI Traversa civico 21/B.

Ivi giunti, gli ausiliari non rinvenivano la presenza degli esecutati né di persona delegata e, pertanto, vista l'impossibilità ad eccedere, veniva deciso di rinviare le operazioni ad una nuova data.

In conformità con quanto concordato e previa formale comunicazione agli interessati, il giorno 18/04/2023 alle ore 11:00, gli ausiliari si recavano presso i beni immobili oggetto di pignoramento, dove non rinvenivano la presenza degli esecutati né di persona delegata e, pertanto, stante la presenza della ditta incaricata dal custode giudiziario, si procedeva all'apertura forzosa della porta di ingresso dell'appartamento, mentre, per il box auto, non è stato necessario l'intervento del fabbro, in quanto, la porta basculante non risultava chiusa a chiave.

Dalla verifica effettuata si è rilevato che sia l'appartamento che il box auto risultano liberi da persone e cose, ad eccezione di alcuni beni mobili di scarso valore che risultano in evidente stato di abbandono.

Durante l'accesso, lo scrivente ha provveduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e del box auto.

Tutte le operazioni di sopralluogo sono state riportate nei verbali redatti dal custode giudiziario all'atto degli accessi, mentre, il rilievo fotografico e la restituzione grafica del rilievo metrico, sono stati allegati al presente elaborato peritale e ne costituiscono parte integrante.

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizi Catastali – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- Comune di Vitulazio (CE) – Settore Assetto del Territorio – Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata, Condoni Edilizi, Antiabusivismo.
- Comune di Vitulazio (CE) – Ufficio Anagrafe/Stato Civile.
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

### 3. PARTE II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

Con riferimento alla documentazione presente agli atti del giudizio, ex art. 567 c.p.c., la verifica preliminare a cura dell'esperto ha evidenziato quanto segue:

- L'atto di pignoramento risulta iscritto a ruolo in data 16/08/2022, promosso dal **BANCO BPM S.p.a.**, con sede legale in Milano alla Piazza Filippo Meda n. 4 e sede amministrativa in Verona alla Piazza Nogara n. 2, e per essa, la mandataria **GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.a.**, con sede legale in Roma alla Via Cintatone n. 3, notificato ai debitori eseguiti in data 7-8/07/2022 mediante notifica eseguita a mezzo del

servizio postale presso il domicilio eletto dai mutuatari ai sensi dell'art. 20 del contratto di mutuo, e trascritto con nota n. 2 del 12/08/2022 - R.G. n. 32831 - R.P. n. 26001 - presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV. Nella suddetta nota di trascrizione si rileva che nella "*Sezione C – Soggetti*" sono riportati quali soggetti contro:

1. **////**, nata a Torre del Greco (NA) il 11/10/1963, **per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;**
2. LIKIOUNE GEORGES EDDY, nato a Mauritius (Isole Mauritius) il 10/05/1958, **per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.**

Il pignoramento scaturisce dall'atto di precetto notificato a mezzo posta in data 03-09/05/2022 ai sig.ri **////** e LIKIOUNE GEORGES EDDY presso il domicilio eletto ai sensi dell'art. 20 del contratto di mutuo, con il quale veniva ingiunto di pagare la somma di € 139.401,68 oltre interessi e spese successive, a fronte del titolo esecutivo posseduto e costituito dal contratto di mutuo ipotecario stipulato dal Notaio Raffaele Orsi in data 22/04/2008, raccolta numero 53.276 repertorio numero 91.804, con il quale la Banca Popolare di Novara Spa ha concesso mutuo ipotecario della somma pari ad €. 135.000,00 alla sig.ra **////** con terzo datore d'ipoteca il sig. Likioune Georges Eddy.

A garanzia del pieno e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dal suddetto contratto di mutuo, è stata iscritta ipoteca volontaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare – con nota n. 236 del 24/04/2008 R.G. n. 20278 R.P. n. 3191, dalla quale si rileva:

***Sezione C – Soggetti***

**A favore:**

Banca Popolare Di Novara SPA per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:**

1. [REDACTED] in qualità di **TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto di proprietà per la quota di ½.**
2. [REDACTED], in qualità di **DEBITORE IPOTECARIO per il diritto di proprietà per la quota di ½.**

- L'istanza di vendita risulta depositata in data 19/08/2022.
- La certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Antonio TROTTA, iscritto al Distretto Notarile di Pavia, è stata depositata in data 15/09/2022, e la stessa si estende al primo titolo di provenienza trascritto in data anteriore di venti anni alla data di trascrizione del pignoramento. Detta provenienza riguarda l'area distinta in catasto al

foglio 2 p.la 32-159-22-49-213 oggetto del Piano di Lottizzazione convenzionata approvato con delibera n. 124 del 23/04/2003 della Provincia di Caserta, di cui fa parte il fabbricato **lotto "G"** nel quale sono ubicati gli immobili staggiti.

- Sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione sono coerenti nell'identificazione catastale dei beni immobili sottoposti a pignoramento.
- Non risultano depositati atti di intervento da parte di creditori con o senza titolo esecutivo.

Risulta depositato dal creditore procedente l'estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi

- Risultano i seguenti creditori iscritti:

⇒ iscrizione nn.19536/6547 del 21/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per atto notarile del 18/04/2005 Rep. N. 76340/40328 Notaio ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano (MI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro con sede in SANTA MARIA C.V. (CE) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Capitale € 2.700.000,00 - Totale € 4.050.000,00 - Durata 20 anni

Grava sui terreni siti nel Comune di Vitulazio (CE), alla VI TRAVERSA di VIALE KENNEDY distinti in Catasto Terreni al **Foglio 2 Particella 22** di 3 are 50 centiare, **Foglio 2 Particella 49** di 45 are 90 centiare, **Foglio 2 Particella 213** di 7 are 33 centiare, **Foglio 2 Particella 5041** di 30 are 64 centiare, **Foglio 2 Particella 5043** di 5 are 27 centiare.

A margine sono presenti annotazioni di restrizione di beni, surroghe e comunicazioni di estinzione parziale di beni, nonché:

- Annotazione nn. 9667/1478 del 25/02/2008 **Frazionamento in quota** per atto notarile pubblico del 08/02/2008 Rep. N. 90810/52422 Notaio Orsi Raffaele Sede SANTA MARIA C.V. (CE)

Unità negoziale n. 24: immobili nel Comune di Vitulazio (CE), ANGOLO IV E TRAV. VIALE KENNEDY distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 5099 Subalterno 2 Natura A2, Foglio 2 Particella 5099 Subalterno 12 Natura C6. Capitale € 90.000,00 Ipoteca € 132.000,00.

Con riferimento alla suddetta iscrizione ipotecaria, lo scrivente precisa che nell'atto di compravendita del 22/04/2008 Rep. N. 91803/53275 a firma del Notaio Orsi Raffaele, con il quale [REDACTED], acquistava dalla [REDACTED], i beni immobili staggiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, all'art. 5 – GARANZIE E PROVENIENZE – viene testualmente riportato:

*“La parte alienante garantisce per l'evizione ed i vizi quanto alienato e dichiara che su di esso non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché oneri di natura reale o personale, ad eccezione di iscrizione d'ipoteca volontaria accesa a Santa Maria Capua Vetere in data 21 aprile 2005 ai nn. 19536/6547, nascente da contratto di mutuo ai miei rogiti in data 18.04.2005 rep.76340, a favore della Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano (MI), detta iscrizione risulta annotata di frazionamento in quota in data 25.02.2008 ai nn.9667/1478 in forza di atto ai miei rogiti in data 08.02.2008 rep. 90.810, racc. 52.422, per una quota totale di euro 135.000,00 di cui euro 90.000,00 per capitale; si precisa che detta quota di mutuo risulta estinta in data 15.04.2008 e la società alienante si obbliga a provvedere alla relativa cancellazione, a propria cura e spese, entro e non oltre sei mesi da oggi. ....OMOSSIS.....”*

**Dalle verifiche effettuate si da atto che non risulta annotata nei pubblici registri la cancellazione della quota di mutuo come riportato nell'atto di compravendita.**

**Pertanto, rispetto alla suddetta iscrizione, lo scrivente segnala che fino alla data di deposito della presente relazione, non risulta depositato nel fascicolo telematico l'avviso ex art. 498 c.p.c. notificato nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. già Banca Intesa S.p.A.**

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in



titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; 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  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità 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.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.la 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.".

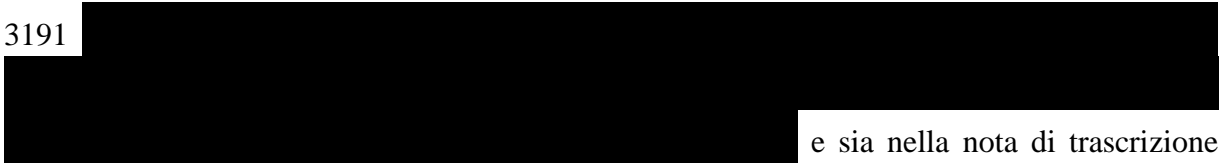
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento,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

### **Beni immobili pignorati:**

I beni immobili staggiti, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, sono costituiti dall'appartamento e dal box auto ubicati all'interno del complesso edilizio costituito da un fabbricato per civile abitazione denominato *Condominio Parco Pinto lotto "G" Viale Kennedy VI Traversa civico 21/B*.

Come già riportato nel modulo di controllo documentazione depositati in atti, a riguardo dei diritti reali pignorati, lo scrivente osserva che vi è una discordanza tra la quota di proprietà della sig.ra //// acquisita per atto di compravendita del 22/04/2008 repertorio n. 91803/53275 a firma del Notaio Orsi Raffaele (quota di 1/1 in regime di comunione dei beni) e la quota riportato sia nella nota di iscrizione di ipoteca volontaria del 24/04/2008 R.G. n. 20278 R.P. n. 3191

 e sia nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, nota n. 2 del 12/08/2022 RG n. 32831 RP n. 26001, (quote riportate: ////, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

████████████████████ per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni).

### **Identificativi catastali**

Dalle visure catastali aggiornate (*cf. allegato n. 4*), risulta che il compendio staggito è attualmente censito in banca dati del Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi e consistenza catastale:

<b>A.</b>	<b>Unità Immobiliare Urbana</b>
<i>Dati Catastali</i>	Comune di Vitulazio (Codice: M092) <b>Foglio 2, p.lla 5099, sub 2, Traversa Kennedy V Traversa piano terra, cat. A/2, cl. 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 120, rendita € 468,68</b>
<i>Diritti e oneri reali</i>	////, nata a Torre del Greco (NA) il 11/10/1963; proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.
<b>B.</b>	<b>Unità Immobiliare Urbana</b>
<i>Dati Catastali</i>	Comune di Vitulazio (Codice: M092) <b>Foglio 2, p.lla 5099, sub 12, Traversa Kennedy V Traversa piano S1, cat. A/6, cl. 3, consistenza 20 m<sup>2</sup>, superficie totale m<sup>2</sup> 22, rendita € 38,22.</b>
<i>Diritti e oneri reali</i>	////, nata a Torre del Greco (NA) il 11/10/1963; proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Dalle verifiche effettuate si evince che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in catasto fabbricati, mentre ai fini della conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali, si riscontrano delle difformità sostanziali riferite all'appartamento, che per una maggiore e più dettagliata descrizione si rimanda in risposta al quesito n. 3 della presente relazione di stima.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili staggiti, si riporta di eseguito, ed in allegato alla relazione di stima (*cf. allegato n. 3*), il riscontro effettuato tra le foto satellitari reperite sul sito web di *Google Maps*, e l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*, dalla quale si evince che la forma geometrica dell'intera particella 5099 del foglio 2 di Vitulazio, corrisponde all'area di sedime dell'intero *fabbricato Lotto G* del complesso edilizio denominato "*Parco Pinto*".

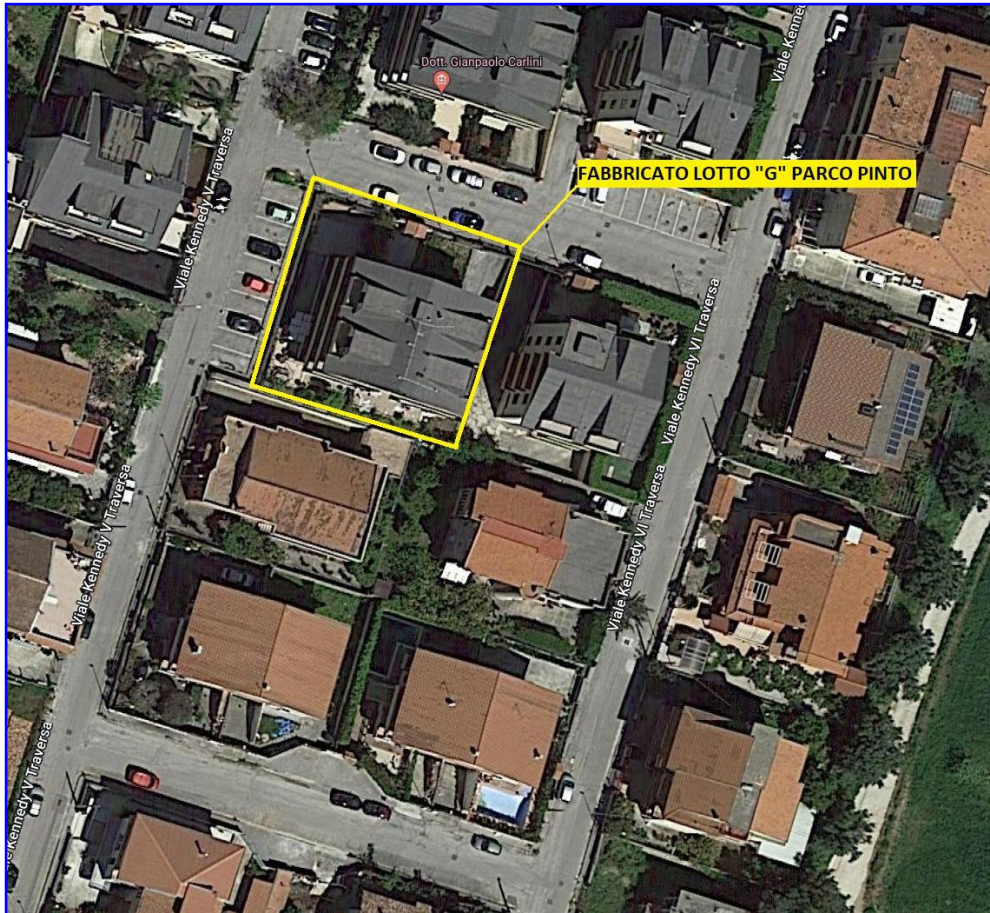


Figura 1 – Foto Google Maps – Vitulazio (CE) Viale Kennedy VI Traversa 21/B Parco Pinto Lotto - G-



Figura 2 – Estratto di mappa catastale: Vitulazio (CE) Foglio 2 particella 5099

## Suddivisione in lotti

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, ed inoltre, tenendo conto che il box auto sebbene accatastato con autonomo identificativo catastale costituisce di fatto un accessorio e pertinenza dell'appartamento, lo scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto per la vendita in sede di espropriazione forzata, al fine di assicurare una maggiore appetibilità dei beni oggetto di pignoramento.

### LOTTO UNICO

*Piena ed intera proprietà* di un **appartamento** e **box auto** ubicati nel comune di Vitulazio (CE) all'interno del complesso edilizio costituito da un fabbricato per civile abitazione denominato *Condominio Parco Pinto lotto "G"* Viale Kennedy VI Traversa civico 21/B.

L'appartamento posto al piano terra, interno 2, è costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, un balcone coperto ubicato in zona Nord/Est, nonché corte scoperta di esclusiva pertinenza posta sul lato Nord e sul lato Sud dell'appartamento; il tutto per una superficie utile residenziale di m<sup>2</sup> 91,16 e una superficie utile non residenziale costituita da m<sup>2</sup> 27,51 per il balcone, m<sup>2</sup> 43,05 per la corte esclusiva lato Nord, m<sup>2</sup> 48,50 per la corte esclusiva lato Sud.

Il box auto, ubicato al piano interrato, è composto da un unico vano di superficie utile non residenziale m<sup>2</sup> 19,25.

L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vitulazio al **fgl. 2, p.lla 5099, sub 2**, Traversa Kennedy V Traversa **piano** terra, **cat. A/2, cl. 4, consistenza** vani 5,5, **superficie catastale** mq. 120, **rendita** € 468,68; confina a nord con Viale Kennedy VI Traversa, a sud con fabbricato mappale 157 del foglio 2, ad est con rampa di accesso al piano interrato e area scoperta condominiale **Sub 1**, ad ovest con appartamento **Sub 3**, cassa scala e area scoperta condominiale **Sub 1**.

Il box auto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vitulazio al **fgl. 2, p.lla 5099, sub 12**, Traversa Kennedy V Traversa **piano S1, categoria C/6, cl. 3, consistenza** 20 m<sup>2</sup>, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, **rendita** € 38,22; confina a nord con area di manovra **Sub 1**, a sud con fabbricato mappale 157 del foglio 2, ad est con fabbricato mappale 5100 del foglio 2, ad ovest con box auto **Sub 13**.

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute*



nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

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

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

## LOTTO UNICO

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel comune di Vitulazio (CE) -  
**A. Condominio Parco Pinto lotto "G" - Viale Kennedy VI Traversa civico 21/B piano terra int. 2.**

**Dati Catastali:** N.C.E.U. Comune di Vitulazio, **fgl. 2, p.lla 5099, sub 2**, Traversa Kennedy V Traversa **piano terra, cat. A/2, cl. 4, consistenza** vani 5,5, **superficie catastale** mq. 120, **rendita** € 468,68.

**Coerenze:** confina a nord con Viale Kennedy VI Traversa, a sud con fabbricato mappale 157 del foglio 2, ad est con rampa di accesso al piano interrato e area scoperta condominiale **Sub 1**, ad ovest con appartamento **Sub 3**, cassa scala e area scoperta condominiale **Sub 1**.

Piena ed intera proprietà di box auto ubicato nel comune di Vitulazio (CE) -  
**B. Condominio Parco Pinto lotto "G"- piano interrato Viale Kennedy VI Traversa civico 21/B.**

**Dati Catastali:** N.C.E.U. Comune di Vitulazio, **fgl. 2, p.lla 5099, sub 12**, Traversa Kennedy V Traversa **piano S1, categoria C/6, cl. 3, consistenza** 20 m<sup>2</sup>, superficie catastale

22 m<sup>2</sup>, rendita € 38,22.

**Coerenze:** confina a nord con area di manovra **Sub 1**, a sud con fabbricato mappale 157 del foglio 2, ad est con fabbricato mappale 5100 del foglio 2, ad ovest con box auto **Sub 13**.



Complesso edilizio - Condominio Parco Pinto Lotto G - Vitulazio (CE) Viale Kennedy VI Trav. 21/B



Condominio Parco Pinto Lotto G - Vitulazio (CE) Viale Kennedy VI Traversa 21/B

**1.1** Descrizione del complesso edilizio nel quale sono ubicati gli immobili del **Lotto Unico**

Il fabbricato denominato “*Parco Pinto Lotto G*” nel quale sono parte integrante gli immobili staggiti, è ubicato nel comune di Vitulazio al Viale Kennedy VI Traversa civico 21/B.

Detto fabbricato è individuato con la lettera "G" nella lottizzazione approvata dal Comune di Vitulazio con delibera di C.C. n° 07 del 15/03/2003 e dell'amministrazione provinciale con delibera di G.P. n° 124 del 24/04/2003.

Il lotto in esame, della superficie totale di circa mq 687, fronteggia la strada interna alla lottizzazione divenuta successivamente strada comunale pubblica.

Catastalmente è inserito nella maggiore consistenza della p.lla 49 e della p.lla 22 del fgl. 2. L'area sulla quale sorge la costruzione era a suo tempo classificata dal Piano di Fabbricazione come zona "C" soggetta a lottizzazione convenzionata, mentre attualmente rispetto allo strumento urbanistico vigente, costituito dal Piano Regolatore Generale (adottato con provvedimento del Commissario ad acta n. 2 del 09/09/1999; approvato con Decreto provinciale n. 126 del 19/12/2003 e successivamente con Decreto n. 43 del 21/03/2005 di presa d'atto del visto di conformità da parte della Regione Campania con Decreto P.G.R.C. n. 98 del 18/02/2005) ricade in **Zona B4 - Area Urbana Periferica - zona di completamento di ambiti parzialmente edificati**.

Rispetto al tessuto urbano cittadino il manufatto è situato in zona semicentrale, innestato nella cortina dei fabbricati con prevalente caratteristica costruttiva costituita dalla tipologia di fabbricati per civile abitazione, ricadente in un'area del tipo residenziale caratterizzata dalla presenza nelle vicinanze di esercizi commerciali di prima necessità e di servizio.

Il manufatto è costituito da un unico corpo di fabbrica rettangolare, avente tre piani fuori terra e un piano interrato, il tutto servito da un vano scala dotato di ascensore. Al piano rialzato ed ai due piani superiori sono presenti due appartamenti per piano. Si precisa che ciascuna dell'unità abitativa al piano terra è dotata di una corte esclusiva.

L'accesso all'interno del fabbricato avviene per mezzo di un ingresso pedonale e di un ingresso carrabile, da cui, tramite un'apposita rampa posta lungo il confine sud, si accede al piano interrato per raggiungere i box auto, questi ultimo raggiungibili anche mediante il vano scala.

I prospetti principali sono di stile semplice privi di particolari pregi architettonici.

Quanto alle caratteristiche costruttive, il manufatto è stato realizzato con struttura concepita con criteri antisismici, avente pilastri e travi in cemento armato e solai latero



cementizi. Le compagnature esterne sono del tipo monostrato con blocco termico alveolato di cm 25.

La copertura a falde inclinate presenta l'isolamento realizzato con lastre termoisolanti di polistirene espanso estruso, la cui impermeabilità è garantita da uno strato di guaina bituminosa, con sovrastante manto di tegole canadesi.

Le zone a terrazzo sono anch'esse isolate, impermeabilizzate e rifinite con pavimento in gres monoceramico.

Le tramezzature interne sono in mattoni forati di spessore cm.8 rivestiti con intonaco a stucco rifinito con polvere di marmo.

I serramenti esterni sono costituiti da un doppio infisso, di cui il primo realizzato con porte finestre in alluminio preverniciato del tipo a giunto aperto, dotati di vetro camera 4/12/4, mentre il secondo è costituito da infissi di sicurezza del tipo napoletane in ferro opportunamente verniciate.

Il pavimento del piano interrato è in cemento liscio mentre quello del porticato è in gres monoceramico.

I gradini della scala sono rivestiti con lastre di marmo bianco di spessore cm. 3; lo stesso materiale è stato usato per le soglie dei vani, le ornie ed i correnti dei balconi.

Le pareti esterne sono rivestite con intonaco a stucco con ultimo strato di malta fina con polvere di marmo. Le stesse sono state attintate con pittura lavabile opaca.

Per quanto attinente alle tinte è stato usato il colore giallo paglierino per le pareti ed il colore verde muschio per gli infissi e per le opere in ferro (ringhiere, corrimano etc.).

La recinzione esterna è costituita da un muretto di altezza cm. 90 con sovrastante recinzione metallica di colore verde muschio.

Lo smaltimento dei liquami avviene attraverso l'allacciamento alla fogna comunale previo trattamento chiarificatore in vasca IMHOFF, che raccoglie tutte le acque luride provenienti dall'edificio.

L'aerazione dei locali servizi è diretta con finestre aperte verso l'esterno ad eccezione del secondo bagno dotato di aerazione forzata.

L'edificio è dotato di impianto telefonico, videocitofonico, antenna centralizzata, rete di distribuzione gas cittadino, impianto elettrico realizzato sottotraccia e sottopavimento del tipo sfilabile con tubazioni in PVC munite di marchio IMQ con impiego di conduttori antifiamma e flessibili in rame elettrolitico, isolati con gomma etilpropilenica, sotto guaina di materiale

termoplastico. L'approvvigionamento di acqua fredda avviene con sistema a pressione derivato dall'acquedotto comunale. L'impianto di adduzione idrica per la rete esterna è stato realizzato con tubi di tipo Mannesman, mentre la rete interna con tubi di rame sanitario.

L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo, è stato realizzato con tubazioni di rame in rotoli con rivestimento plastico isolante, caldaia a gas con produzione di acqua calda ad uso sanitario e corpi scaldanti "radiatori" in alluminio presso fuso.

Le acque piovane sono convogliate nelle pluviali attraverso canali di gronda posti al limite inferiore di ciascuna falda della copertura e dalle discese pluviali in pozzetti ispezionabili posizionati ai piedi del fabbricato e attraverso i fognali, le acque sono inviate alla fogna comunale.



Immagine 1 – Prospetto fronte strada



Immagine 2 – Prospetto Nord/Est



Immagine 3 – Ingresso carraio

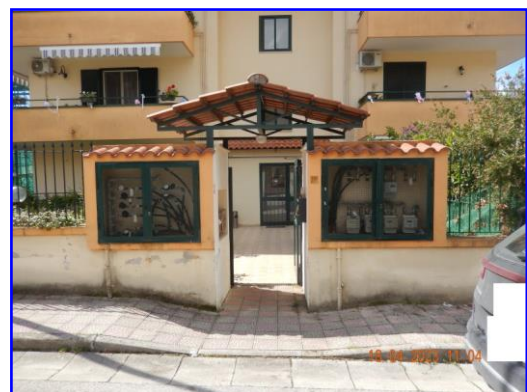


Immagine 4 – Ingresso pedonale

1.2

Descrizione dei beni immobili che costituiscono il **Lotto Unico**

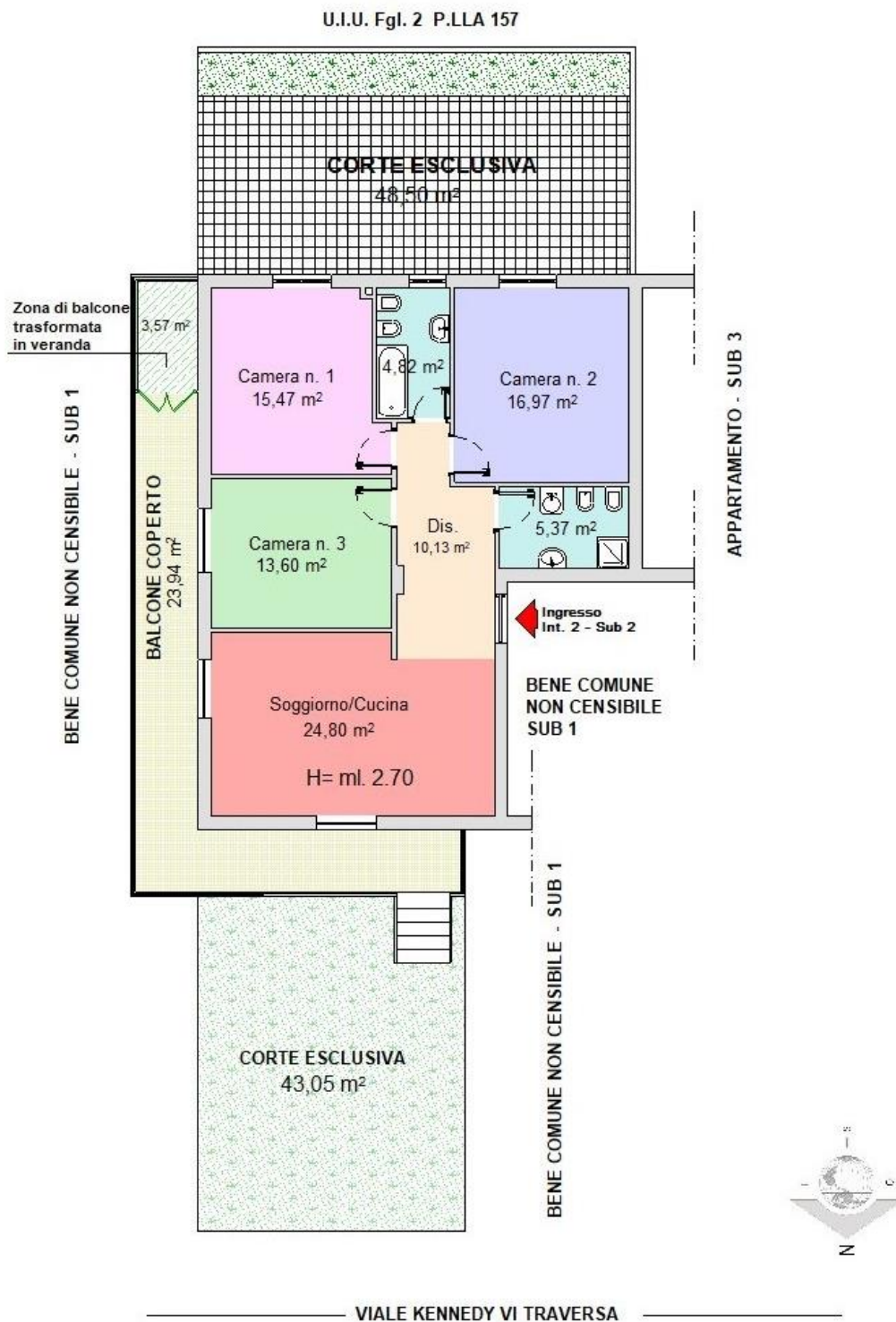
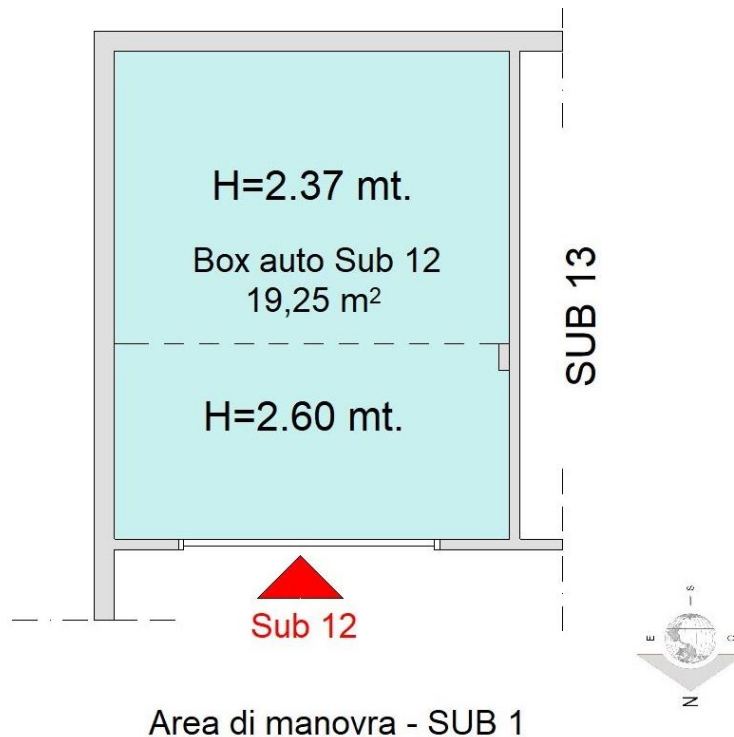


Grafico dello stato dei luoghi  
appartamento in Vitulazio (CE) Viale Kennedy VI Traversa 21/B – Parco Pinto lotto G – Piano terra int. 2



*Grafico dello stato dei luoghi  
Box auto al piano interrato sito in Vitulazio (CE) Viale Kennedy VI Trav. 21/B – Parco Pinto lotto G –*

Il lotto di vendita sopra descritto è costituito dal diritto della piena proprietà di un appartamento e box auto, facenti parte del complesso edilizio residenziale denominato “*Parco Pinto Lotto G*” ubicato nel Comune di Vitulazio (CE) con accesso dal Viale Kennedy VI Traversa 21/B.

**L'appartamento** posto al piano terra, interno 2, è costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, un balcone coperto ubicato in zona Nord/Est, nonché corte scoperta di esclusiva pertinenza posta sul lato Nord e sul lato Sud dell'appartamento; il tutto per una superficie utile residenziale di m<sup>2</sup> 91,16 e una superficie utile non residenziale costituita da m<sup>2</sup> 27,51 per il balcone, m<sup>2</sup> 43,05 per la corte esclusiva lato Nord, m<sup>2</sup> 48,50 per la corte esclusiva lato Sud.

L'ingresso avviene dal pianerottolo di piano della scala condominiale, raggiungibile dall'androne scala nel quale è presente un impianto di ascensore a servizio di tutti i piani dell'edificio.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di m. 2,70.

L'esposizione è buona, disponendo di affacci sui lati Nord/Sud/Est, e risulta sufficientemente luminosa, grazie anche alla adeguata distanza dagli edifici adiacenti.

Per una migliore descrizione e rappresentazione degli immobili in questione, si riportano di seguito le caratteristiche descrittive, lo stato conservativo, ed il rilievo fotografico effettuato

nel corso delle operazioni peritali, precisando che, l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo i dettami del D.L. 192/2005 e s.m.i., e che lo stesso potrà essere redatto e trasmesso alla Giunta Regionale della Campania da un tecnico abilitato per un costo stimabile in euro 500,00; tale costo sarà detratto dal valore a base d'asta del Lotto Unico.

### Caratteristiche descrittive e stato conservativo

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: rompagnature esterne del tipo monostrato con blocco termico alveolato di cm 25 rifinitura con intonaco a stucco con ultimo strato di malta fina con polvere di marmo e tinteggiatura con pittura lavabile opaca. Condizioni: sufficienti
<i>Solai:</i>	tipologia: solai in latero-cemento gettati in opera dello spessore reso di cm. 25, poggianti su travi e pilastri in cemento armato. Condizioni: sufficienti
<i>Balconi:</i>	solai con soletta a sbalzo in c.c.a.; tutti i vani delle finestre e porte finestre di affaccio sui balconi, sono rifiniti con ornie, soglie e davanzali rivestiti in marmo bianco spessore cm. 3-2. Pavimentazione costituita da correnti di marmo sui quali poggiano i parapetti e monocottura antigeliva per esterni cm. 15x15 posata su massetto di sabbia e cemento. I parapetti sono in muratura con corrimano in ferro attintato. Condizioni: sufficienti.
<i>Scala:</i>	Cassa scala condominiale con impianto di ascensore, ubicata all'interno del fabbricato, costituita da due rampe parallele con ballatoio intermedio di riposo e ballatoio di arrivo al piano; tipologia: realizzata in c.c.a. a soletta piena con gradini a riporto. materiale: le alzate e pedate dei gradini nonché i battiscopa sono in marmo spessore cm. 2-3, mentre tutte le parti sono intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni, protettiva e traspirante. Tutte le finestre posizionate sui ballatoi intermedi sono costituite da infissi in alluminio preverniciato. Condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Porta di ingresso</i>	porta blindata ad anta singola, serratura blindata, telaio in lamiera di ferro rivestimento con pannello in legno liscio su entrambi i lati. Condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio; condizioni: funzionanti ed in buono stato. Protezione: infissi antintrusione costituiti da persiane napoletane in ferro verniciato di colore verde con apertura a battente. Condizioni: funzionanti ed in buono stato.

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente; materiale: tamburate con struttura in legno di abete, finitura con pannelli lisci di legno. Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in buono stato.
<i>Rivestimento zona cottura</i>	mattonelle in gres maiolicato dimensioni cm. 20x20, posate a colla. Condizioni: sufficienti.
<i>Pavimento e rivestimento bagni:</i>	<b>rivestimento</b> realizzato con piastrelle in monocottura dimensione cm. 20x20 e 20x25 con inserto di greca a disegno di cm. 5, posato fino all'altezza di m. 2,25; suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; condizioni: buone.
	<b>pavimentazione</b> realizzato con piastrelle di maiolica di dimensione cm. 20x20 posata a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento in maiolica formato cm. 30x30, posato a cardamone su massetto di sabbia e cemento con suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; condizioni: buone.
<i>Divisori non portanti:</i>	tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni. condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Antenna:</i>	Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia. Condizioni: funzionante
<i>Citofonico:</i>	impianto di videocitofono realizzato sottotraccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso dell'appartamento, dotato di pulsante apri cancello. condizioni: funzionante.
<i>Gas:</i>	impianto di adduzione gas metano per uso domestico, realizzato con rete di distribuzione in tubi di acciaio zincato. Gli apparecchi alimentati sono: caldaia murale marca Baxi per riscaldamento e produzione acqua calda, a servizio dei locali igienici e della cucina. Condizioni: funzionante.
<i>Elettrico:</i>	Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sottopavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio (Bticino); tensione: 220V. Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene di dover verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.
<i>Allarme:</i>	inesistente.
<i>Idrico:</i>	impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Pvc per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette



	<p>sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale. L'impianto risulta a servizio dei seguenti punti acqua:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• n. 2 vasi igienici;</li><li>• n. 2 bidet;</li><li>• n. 2 lavabi;</li><li>• n. 1 vasca;</li><li>• n. 1 piatto doccia;</li><li>• n. 1 lavello cucina;</li><li>• n. 1 lavatrice;</li><li>• n. 1 lavatoio;</li><li>• caldaia a gas per la produzione di acqua calda ad uso domestico e riscaldamento.</li></ul> <p>condizioni: sufficienti.</p>
<i>Termico:</i>	<p>impianto di distribuzione con tubazioni sottotraccia e sottopavimento, centralina di intercettazione mandata e ritorno dell'acqua per l'alimentazione di piastre radianti in alluminio preverniciato bianco; condizioni: sufficienti</p>
<i>Climatizzazione:</i>	<p>inesistente</p>



Immagine 1 – Soggiorno/cucina



Immagine 2 – Soggiorno/cucina



Immagine 3 – Camera da letto



Immagine 4 – W.C.



Immagine 5 – Bagno



Immagine 6 – Corte esclusiva lato Nord



Immagine 7 – Corte esclusiva lato Sud



Immagine 8 – Corte esclusiva lato Sud



Immagine 9 – Balcone lato Est



Immagine 10 – Balcone lato Nord



**Il box auto** è ubicato al piano interrato, costituito da un unico vano di superficie utile mq. 19,25, di forma rettangolare in pianta.

L'ingresso avviene mediante una porta basculante in ferro, raggiungibile sia dal vano scala e sia direttamente dalla strada per mezzo di una rampa posta lungo il confine sud a servizio dell'intero piano interrato.

L'altezza utile interna è in parte ml. 2,37 e in parte ml. 2,60, mentre, le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso del box auto: il pavimento è in cemento liscio e le pareti intonacate.



### 1.3 Computo delle superfici **dei beni immobili** di cui al **Lotto Unico**

Per tutto quanto sopra descritto, si riporta di seguito la consistenza e la superficie commerciale, entrambi espresse in metri quadrati, dell'intero Lotto Unico costituito dall'appartamento e locale deposito sopra descritto; il tutto scaturito dalla somma delle seguenti superfici:

- 1) superficie utile residenziale "SUR";
- 2) superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne (non portanti): da sommare alla SUR;
- 3) superficie occupata in pianta da pareti portanti interne e perimetrali, calcolata su un spessore massimo di cm. 50: da sommare alla SUR;
- 4) superficie non residenziale "SNR" quali balconi, terrazzi o similari e aree scoperte di uso esclusivo.

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale corrisponde con lo stesso utilizzato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*-, che delinea i criteri di computo della superficie catastale.

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che "*l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale*" precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso.

L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi “R” – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi “P” – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi “T” – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

**CRITERI GENERALI PER I GRUPPI “R” E “P”**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:
- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
    - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
    - del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
    - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
    - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
    - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
  - d. della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera “a”, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera “a”.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera “a” del comma 1.

### **CRITERI GENERALI PER IL GRUPPO “T”**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
  - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
  - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
    - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera “a”;
    - del 25 per cento se non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
  - d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1 (categoria C/1), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera “a” del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

*Applicando i sopra citati criteri di valutazione e specificando che il box auto SUB 12 sarà considerato quale pertinenza dell’appartamento sub 2, per cui trattandosi di superficie non residenziali ma comunque di pertinenza dell’appartamento, il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando un coefficiente di ponderazione pari a 0,50, si ricava quanto segue:*

<b>Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)</b>						
LOTTO UNICO	Immobile lettera "A" - Fgl. 2 – P.IIa 5099 – Sub 2 – ctg. A/2					
	Immobile lettera "B" - Fgl. 2 – P.IIa 5099 – Sub 12 – ctg. C/6					
DESTINAZIONE	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm.le (mq)	Esposizione	Condizioni
<b>Appartamento - sub 2</b>						
Soggiorno/Cucina	24,80	-	1.00	24,80	Nord/Est	Sufficienti
Disimpegno	10,13	-	1.00	10,13	Nord	Sufficienti
W.C.	5,37	-	1.00	5,37	Interna	Sufficienti
Bagno	4,82	-	1.00	4,82	Sud	Sufficienti
Camera n. 1	15,47	-	1.00	15,47	Sud	Sufficienti
Camera n. 2	16,97	-	1.00	16,97	Sud	Sufficienti
Camera n. 3	13,60	-	1.00	13,60	Est	Sufficienti
Balcone coperto	-	23,94	0.30	7,18	Nord/Est	Sufficienti
Zona di balcone trasformata in veranda	-	3,57	0.30	1,07	Est	Sufficienti
Corte esclusiva lato Sud/Est/Ovest	-	48,50	0.10	4,85	Sud/Est/Ovest	Sufficienti
Corte esclusiva lato Nord/Est/Ovest	-	43,05	0.10	4,30	Nord/Est/Ovest	Sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>91,16</b>	<b>119,06</b>	<b>-</b>	<b>108,56</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne</b>						
Tramezzatura interna	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Superficie Commerciale (mq)		
	0,10	28,28	2,82	2,82		
Totale superficie pareti divisorie interne				<b>2,82</b>		
<b>Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione</b>						
Muri perimetrali in comunione spessore massimo cm. 25	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Superficie Commerciale (mq)		
	0,25	41,90	10,47	10,47		
Totale superficie muri perimetrali non in comunione				<b>10,47</b>		
<b>DESTINAZIONE</b>						
	<b>SUR (mq)</b>	<b>SNR (mq)</b>	<b>K</b>	<b>Sup. comm.le (mq)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Box auto – Sub 12</b>						
Box auto	-	19,25	0.50	9,62	Nord	Sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>19,25</b>	<b>-</b>	<b>9,62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Totale superficie commerciale degli immobili lettera "A" e "B" del Lotto Unico</b>	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie residenziale (SUR)	91,16
Superficie non residenziale (SNR)	27,02
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne	2,82
Superfici occupate in pianta da muri perimetrali in comunione	10,47
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>131,47</b>

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria**

**catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Nella verifica preliminare della documentazione agli atti della procedura esecutiva, come richiesto al punto "a" del verbale di conferimento incarico, lo scrivente ha acquisito le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili staggiti (**cf. allegato n. 4**), i quali, costituiscono porzione del complesso edilizio **PARCO PINTO Lotto G** edificato sul terreno di maggiore consistenza identificato a suo tempo in Catasto Terreni del Comune censuario di Vitulazio con la p.lla 49 e p.lla 22 del fgl. 2.

Le verifiche effettuate hanno evidenziato che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, non presentano difformità formali rispetto a quanto attualmente censito in catasto fabbricati, scaturito dalle seguenti variazioni:

<b>A.</b>	<b>Unità Immobiliare Urbana</b>
<i>Dati Catastali</i>	Comune di Vitulazio (Codice: M092) <b>Foglio 2, p.lla 5099, sub 2, Traversa Kennedy V Traversa piano terra, cat. A/2, cl. 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 120, rendita € 468,68.</b>
<i>Dati Derivati</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ COSTITUZIONE del 28/03/2007 Pratica n. CE0167690 in atti dal 28/03/2007.</li><li>➤ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2007 Pratica n. CE0243816 in atti dal 15/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24758.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. CE0260378 del 24/05/2007</li><li>➤ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2007 Pratica n. CE0297594 in atti dal 15/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30275.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. CE0298580 del 18/06/2007.</li><li>➤ VARIAZIONE del 01/06/2007 Pratica n. CE0272940 in atti dal 01/06/2007 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 27680.1/2007)</li></ul>
<i>Situazione degli Intestatari</i>	Ditta intestata dal 28/03/2007 al 22/04/2008 [REDACTED] Sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) Diritto di: Proprietà per 1000/1000 Deriva da: costituzione del 28/03/2007 Pratica n. CE0167690 in atti dal 28/03/2007.  Ditta intestata dal 22/04/2008 a tutt'oggi [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni deriva da: Atto del 22/04/2008 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 91803 - compravendita nota presentata con Modello Unico n. 14119.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 24/04/2008.
<b>B.</b>	<b>Unità Immobiliare Urbana</b>
<i>Dati Catastali</i>	Comune di Giugliano in Campania (Codice: E054) <b>Foglio 44, particella 1908, sub 61, cat. C/6, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 25, superficie catastale 32 m<sup>2</sup>, rendita € 94,25, Via Bartolo Longo SNC piano T.</b>
<i>Dati Derivati</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ COSTITUZIONE del 28/03/2007 Pratica n. CE0167690 in atti dal 28/03/2007.</li><li>➤ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2007 Pratica n. CE0243816 in atti dal 15/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24758.1/2007).</li></ul>
<i>Situazione degli Intestatari</i>	Ditta intestata dal 28/03/2007 al 22/04/2008 <b>EUROEDIL 2002 S.R.L.</b> Sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) Diritto di: Proprietà per 1000/1000 Deriva da: costituzione del 28/03/2007 Pratica n. CE0167690 in atti dal 28/03/2007.  Ditta intestata dal 22/04/2008 a tutt'oggi [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

deriva da: Atto del 22/04/2008 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 91803 - compravendita nota presentata con Modello Unico n. 14119.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 24/04/2008.
---

Dal confronto degli attuali dati catastali con i dati contenuti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- Gli identificativi catastali riscontrati alla data della presente relazione, sono conformi a quanto riportato in catasto a partire dalla costituzione delle unità immobiliari urbane avvenuta in data 28/03/2007.
- I dati riportati nell'atto di pignoramento e successiva nota di trascrizione, non presentano difformità formali rispetto agli attuali identificativi catastali, in ordine a numero di foglio, particella e subalterno.
- Non risultano variazioni dei dati catastali effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ha prodotto le visure storiche per immobile, allegandole alla presente relazione.

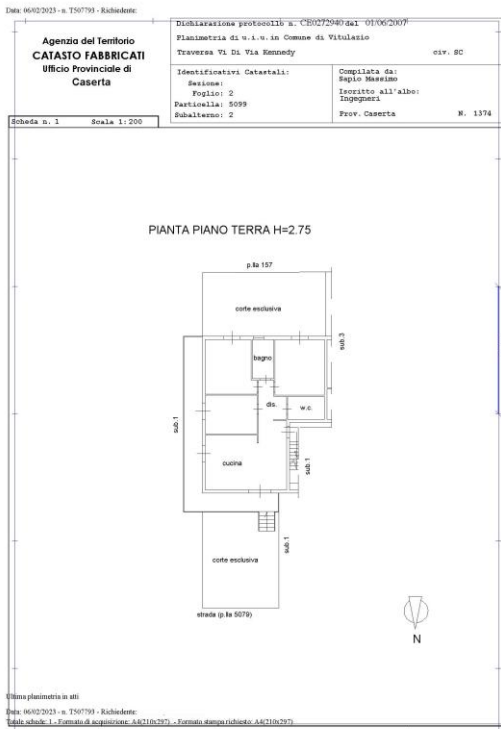
### **Verifica della conformità catastale**

Dalla constatazione dell'attuale stato dei luoghi (riferito alla data del sopralluogo effettuato) si riscontra la conformità del box auto Sub 12 rispetto alla planimetria catastale, mentre, con riferimento all'appartamento Sub 2, si evidenziano delle difformità costituite da una diversa destinazione d'uso di parte del balcone coperto (lato Sud/Est), il quale, è stato trasformato in veranda con struttura in alluminio.

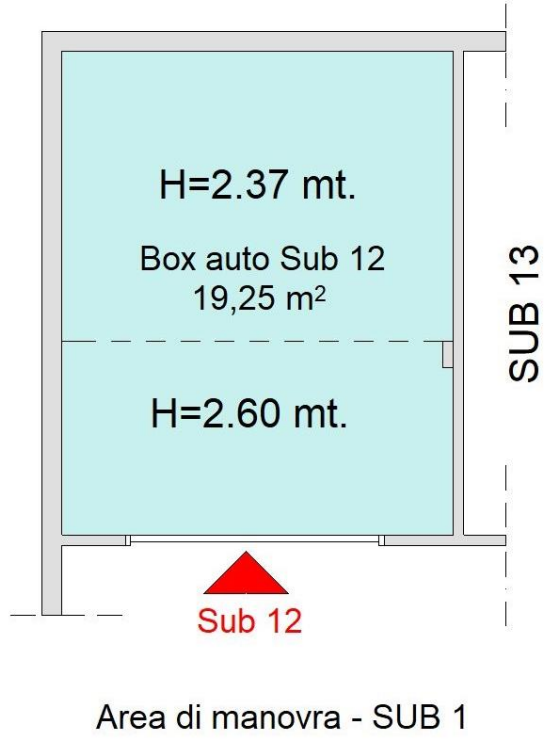
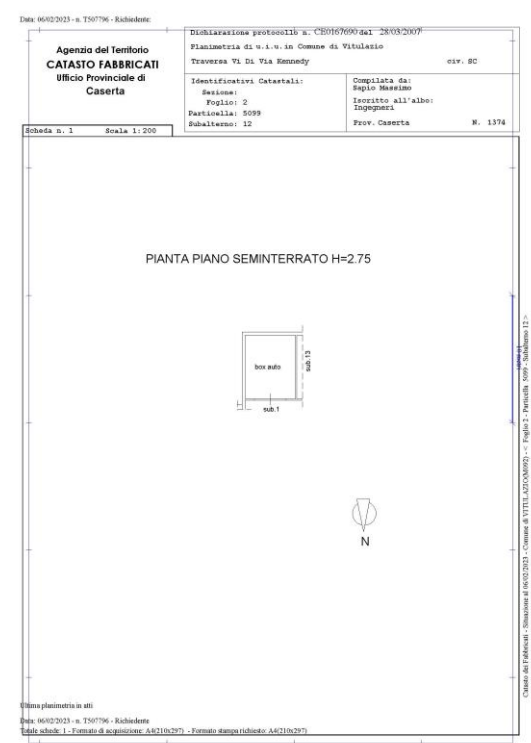
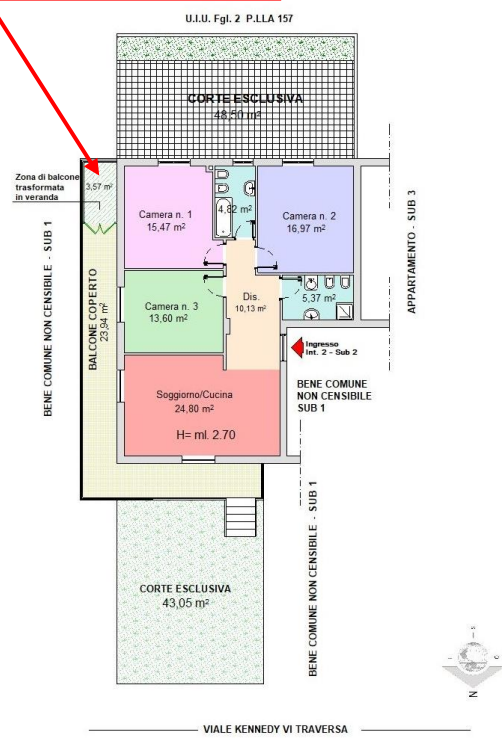
Si rappresenta che le suddette difformità catastali coincidono con le difformità urbanistiche riscontrate in sede di perizia, e pertanto, ai fini della definizione della regolarità urbanistica e catastale, sarà necessario come prospettato in risposta al quesito n. 6 (verifica della regolarità urbanistica) ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione della struttura in alluminio in modo da riportare l'intero balcone all'originaria destinazione d'uso non residenziale, ed in tal modo riportando l'immobile conforme alla consistenza catastale come da planimetria depositata in catasto il 01/06/2007.

Si riportano di seguito i grafici dello stato dei luoghi con le difformità urbanistiche e catastali riscontrate nell'appartamento Sub 2, nonché le planimetrie attualmente depositate in Catasto Fabbricati.





Zona di balcone trasformato in veranda



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

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

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

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

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà di **appartamento** e **box auto** ubicati nel Comune di Vitulazio (CE) all'interno del complesso edilizio costituito da un fabbricato per civile abitazione denominato *Condominio Parco Pinto lotto -G- Viale Kennedy VI Traversa civico 21/B*.

L'**appartamento** posto al piano terra, interno 2, è costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, balcone coperto ubicato in zona Nord/Est, corte scoperta di esclusiva pertinenza posta sul lato Nord e sul lato Sud dell'appartamento; il tutto per una superficie utile residenziale di m<sup>2</sup> 91,16 e una superficie utile non residenziale costituita da m<sup>2</sup> 27,51 per il balcone, m<sup>2</sup> 43,05 per la corte esclusiva lato Nord, m<sup>2</sup> 48,50 per la corte esclusiva lato Sud.; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Vitulazio al fgl. 2, p.lla 5099, sub 2**. Confina a nord con Viale Kennedy, a sud con fabbricato mappale 157 del foglio 2, ad est con rampa di accesso al piano interrato e area scoperta condominiale **Sub 1**, ad ovest con appartamento **Sub 3**, cassa scala e area scoperta condominiale **Sub 1**

Il **box auto** è ubicato al piano interrato composto da un vano di superficie utile non residenziale m<sup>2</sup> 19,25; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Vitulazio al fgl. 2, p.lla 5099, sub 12**. Confina a nord con area di manovra **Sub 1**, a sud con fabbricato mappale 157 del foglio 2, ad est con fabbricato mappale 5100 del foglio 2, ad ovest con box auto **Sub 13**.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è Denuncia Inizio Attività del 10/10/2003 prot. n. 10078, Denuncia Inizio Attività in variante del 01/12/2003 prot. n.12444, Denuncia Inizio Attività in sanatoria del 20/12/2005 prot. n.15749, cui lo stato

dei luoghi per il solo appartamento non è conforme in ordine alla variazione della destinazione d'uso (con aumento di volume, superficie residenziale ed alterazione dei prospetti dell'edificio) di parte del balcone coperto (lato Sud/Est) in quanto trasformato in veranda realizzata con struttura in alluminio. A parere dell'esperto stimatore le difformità riscontrate non sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, e pertanto si renderebbe necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione della struttura in alluminio posta a chiusura di parte del balcone lato Sud/Est, in modo da riportare detto balcone all'originaria destinazione d'uso non residenziale; non risulta ordine di demolizione dei beni.

**PREZZO BASE euro 116.700,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e/o di trascrizione.

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Premesso che gli immobili staggiti fanno parte del fabbricato di maggiore consistenza denominato *Condominio Parco Pinto Lotto "G"* edificato nell'ambito del Piano di Lottizzazione convenzionata approvato con delibera n. 124 del 23/04/2003 della Provincia di Caserta sull'area distinta in catasto al foglio 2 particelle 32,159,22,49 e 2013, si riportano di seguito le provenienze intervenute dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni.

**Trascrizione nn.20277/14119 del 24/04/2008: Compravendita** per atto notarile pubblico del 22/04/2008 numero di repertorio 91803/53275 Notaio Orsi Raffaele Sede Santa Maria Capua Vetere (CE) a favore

con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: immobili in Comune di Vitulazio (CE), Traversa VI di Via Kennedy riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 5099 Subalterno 2 Natura A2 - Consistenza 5,5 vani - Piano T, Foglio 2 Particella 5099 Subalterno 12 Natura C6 - Consistenza 20 metri quadri - Piano S/l.

Sezione D - Ulteriori informazioni

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato e comprende inoltre i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del complesso edilizio.

In capo a con sede in SANTA MARIA C.V. (CE)

**Provenienza terreno al foglio 2 particella 22, 49, 213:**

**Trascrizione nn.19306/14068 del 21/05/2004: PERMUTA** per atto notarile del 22/04/2004 repertorio n. 35111 Notaio Decimo Antonio, Sede Santa Maria Capua Vetere (CE), a favore e contro della società

La società si rende acquirente, a titolo di permuta di cosa presente con cosa futura, dal della piena proprietà per intero, su appezzamento di terreno in Comune di Vitulazio (CE), lungo la VI Traversa di Viale Kennedy distinto in Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 22 Natura T- TERRENO Consistenza 3 are 50 centiare, Foglio 2 Particella 49 Natura T - TERRENO Consistenza 45 are 90 centiare, Foglio 2 Particella 213 Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 33 centiare. A margine trascrizione presentata il 05/06/2009 nn.26572/16719 - **ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE** per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 14/05/2009 repertorio n. 66969/9767 Notaio Decimo Antonio, con il quale procedono all'esatta ed attuale

individuazione catastale della porzione del complesso edilizio di spettanza al signor Mariano Vincenzo.

In capo a [REDACTED]

**Trascrizione nn.11867/9991 del 05/06/1987: DONAZIONE** per atto notarile del 19/05/1987 repertorio n. 1359 Notaio Aida Greco Sede Formicola (CE) a favore del [REDACTED]

La signora Pozzuoli Agata ha donato al figlio Mariano Vincenzo, che ha accettato la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vita sua natural durante, di terreno in Comune di Vitulazio (CE), distinto in Catasto Terreni al foglio 2 particella 213 are 07,33 e particella 49 are 45,90, nonchè beni omissis; riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

**Trascrizione nn.11868/9992 del 05/06/1987: DONAZIONE** per atto notarile del 19/05/1987 numero di repertorio 1359 Notaio Aida Greco sede Formicola (CE) a favore [REDACTED]

La signora [REDACTED] che ha accettato la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vita sua natural durante per la quota di 1/3, di terreno in Comune di VITULAZIO (CE), distinto al Catasto Terreni foglio 2 particella 22 are 03,50; riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] deceduta in data 31/03/1995.

**Provenienza terreno mappale 5041 (ex 32) del foglio 2:**

**Trascrizione nn.7050/4425 del 16/02/2005: PERMUTA** per atto notarile del 19/01/2005 repertorio n. 42440 Notaio Decimo Antonio sede Santa Maria C.V. (CE) a favore e contro della società [REDACTED]

La società [REDACTED] si rende acquirente, a titolo di permuta di cosa presente con cosa futura, dai signori [REDACTED] della piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Comune di Vitulazio (CE), alla VI Traversa di Viale

Kennedy, distinto in Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 5041 Natura T - TERRENO consistenza 30 are 64 ca.

A margine trascrizione presentata il 26/06/2009 nn.30008/18973 - **ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE** con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 15/06/2009 repertorio 67194/9873 Notaio Decimo Antonio, con il quale [REDACTED] [REDACTED] procedono all'esatta ed attuale individuazione catastale della porzione del complesso edilizio di spettanza ai signori [REDACTED]

In capo a [REDACTED]

**Trascrizione nn.33006/26233 del 06/11/2002: CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (atto amministrativo del 25/03/1998 numero di repertorio 73/695 UFFICIO DEL REGISTRO – CASERTA) a favore del [REDACTED] [REDACTED] ognuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4. - Data di morte 19/01/1998: immobile nel Comune di Vitulazio (CE) distinto in Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 32 Natura T-Terreno; nonché BENI OMISSIS.

**Accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario** trascritta in data 03/06/1998 nn.11597/9394 per atto notarile del 06/05/1998 repertorio n.103399 Notaio Palermi Concetta di Santa Maria C.V. (CE) a favore del [REDACTED]

**Trascrizione nn.24327/18258 del 08/08/2003: DIVISIONE** per atto notarile pubblico del 25/07/2003 numero di repertorio 68485 Notaio Orsi Raffaele Sede SANTA MARIA C.V. (CE) a favore e contro dei signori [REDACTED]

I signori [REDACTED]

[REDACTED] diventano proprietari per la quota di 1/3 per il diritto di proprietà ciascuno, dell'immobile in Comune di Vitulazio (CE), distinto al Catasto Terreni Foglio 2 Particella 32 Natura T - Terreno Consistenza 55 are 32 centiare.

In capo a [REDACTED]

**Trascrizione nn.3395/2896 del 10/02/1988: CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (denuncia numero 71 volume 451 Ufficio del Registro di Caserta).

Eredità devoluta per legge a favore dei [REDACTED]

Beni di compendio dell'eredità, in Comune di Vitulazio (CE), terreno di mq. 553 in Catasto Terreni al foglio 2 mappale 32.

In capo a [REDACTED]

Pervenuto per testamento olografo Notaio Orsi del 15/10/1947 (non rilevato - provenienza con impianto di paternità).

**Provenienza mappale 5043 (ex 159) foglio 2:**

**Trascrizione nn.7051/4426 dei 16/02/2005: PERMUTA** per atto notarile del 19/01/2005 di repertorio n. 42440 Notaio DECIMO ANTONIO, Sede SANTA MARIA C.V. (CE) a favore e contro delle società [REDACTED] con sede in CAPUA (CE).

La società [REDACTED] si rende acquirente, a titolo di permuta di cosa presente con cosa futura, dalla [REDACTED] della piena proprietà per intero, su appezzamento di terreno in Comune di Vitulazio (CE), lungo la VI TRAVERSA DI VIALE KENKEDY distinto in Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 5043 Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 27.

A margine trascrizione presentata il 07/07/2010 nn.27635/18789 - **ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE** per atto notarile del 02/07/2010 repertorio n. 100919/61012 Notaio Orsi Raffaele, con il quale la società [REDACTED] procedono all'esatta ed attuale individuazione catastale della porzione del complesso edilizio di spettanza alla società [REDACTED]



In capo a [REDACTED]

**Trascrizione nn.28593/22562 del 02/10/2002: COMPRAVENDITA** per atto notarile del 11/09/2002 repertorio n. 64464 Notaio ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA C.V. (CE) a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] ognuno per il diritto di proprietà per la quota di ¼ in regime di bene personale: immobile nel Comune di Vitulazio (CE), Località Dietro La Chiesa in Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 159 Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 88 centiare.

In capo a [REDACTED]

**Trascrizione nn.10460/8751 del 07/05/1988: DONAZIONE** per atto notarile del 08/04/1988 repertorio n. 2731 Notaio AIDA GRECO (Sede Formicola) a favore dei signori [REDACTED]

La signora Pozzuoli Agata ha donato ai [REDACTED] che hanno accettato in comune e parti uguali, la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vita sua natural durante, il terreno in Comune di Vitulazio (CE), Località "Dietro la Chiesa" distinto in Catasto Terreni al foglio 2 particella 159 are 07,88: riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

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

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

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

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

*Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.*

*Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a*

ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269

del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Con istanza recapitata all'Ufficio Protocollo Generale a mezzo di posta elettronica certificata del 22/02/2023, protocollata al n. 2414 del 23/02/2023, ed indirizzata al *Responsabile dell'AREA IV - Territorio ed Urbanistica* - del Comune di Vitulazio, lo scrivente ha formalizzato regolare richiesta di accesso agli atti per informazioni tecnico-amministrative necessarie per poter relazionare in risposta al presente quesito.

Dalle notizie acquisite presso i competenti uffici si relaziona quanto segue.

## 1. Inquadramento urbanistico e vincoli

Nel comune di Vitulazio è attualmente vigente il **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** adottato con provvedimento del Commissario ad acta n. 2 del 09/09/1999, approvato con Decreto provinciale n. 126 del 19/12/2003 e successivamente con Decreto n. 43 del 21/03/2005 di presa d'atto del visto di conformità da parte della Regione Campania con Decreto P.G.R.C. n. 98 del 18/02/2005.

Rispetto all'attuale strumento urbanistico il terreno di impianto al complesso edilizio e relativa area di pertinenza ricade in zona **ZONA "B4" - Area Urbana Periferica - zona di completamento di ambiti parzialmente edificati** – disciplinata, unitamente alla legislazione statale e regionale, dalle prescrizioni del *Regolamento Edilizio* e dall'art. 23 del Titolo II° delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che si riportano di seguito:

### ART. 23 - ZONA "B 4"

#### (Area Urbana Periferica - zona di completamento di ambiti parzialmente edificati)

Estesa massimamente ad est del Centro urbano e a sud della Provinciale per Camigliano, nonché a nord est dell'abitato, è di recente formazione, priva di particolari pregi architettonici. Comprende, per la maggior parte, ambiti già dotati di infrastrutture primarie principali e parzialmente edificati; interessati, specie, da un trascorso abusivismo, in buona parte condonato.

Gli interventi sono rivolti al completamento della edificazione sui lotti liberi o al completamento degli edifici realizzati; alla sistemazione delle aree di pertinenza e della viabilità e *finalizzati, soprattutto, ad una organica valorizzazione del territorio e delle relative risorse, in attuazione della L. 179/92 e della L.R. n.3/96.*

#### Parametri d'intervento:

UMI = mq.	come delimitate nella specifica tavola di Piano, per ambiti omogenei
I t = mc./mq.	0.80 (al netto dei volumi residenziali già realizzati alla data di adozione del P.R.G.)
I f = mc./mq.	1,20
L m = mq.	500 (*)
R c = mq./mq .	0,33
H = ml.	10,50
N p = n°	3
D c = ml.	H/2 (minimo ml.5,00) oppure zero (**)
D f = ml.	H (minimo ml.10,00)
Costruzione a confine:	non ammessa (**)
Costruzione in aderenza:	ammessa
D s = ml	H/2 (minimo ml.5,00); salvo i casi in cui negli elaborati di Piano, con specifico tratteggio, sia prescritto un particolare arretramento, fissato nella misura di ml 10.00 (*) (nota soppressa con il provvedimento di approvazione del PRG)

(\*\*) è consentita qualora due proprietari confinanti presentino “atto d’obbligo” (da sottoporre a trascrizione prima dell’inizio dei lavori), col quale si impegnano a costruire in aderenza, sul confine comune, anche in tempi diversi

**Destinazioni d’uso:**

Residenza ed attività connesse, quali le attività commerciali al dettaglio; attività terziarie e quelle per il tempo libero; attività alberghiera e ricettiva; attività direzionale; attrezzature di interesse generale.

Sono escluse le attività: artigianale di servizio che comporti lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica; commerciale all’ingrosso; industriale; agricola; allevamento industriale; agrituristica.

**Attrezzature pubbliche:**

Nella perimetrazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o proposti dai privati (P.R.U.), ovvero per ciascun ambito, dovranno essere recuperate aree per standards urbanistici, a totale carico dei proprietari dei lotti ricadenti nell’ambito interessato, in misura minima di **20 mq per abitante** da insediare o **per ogni 100 metri cubi** da costruire.

A tale riguardo, considerato che il PRG, nel suo dimensionamento complessivo, già individua le aree per standards urbanistici, tali da soddisfare la misura minima prevista dalla legge, dovrà essere prevista la cessione gratuita di una area, non inferiore a 10 mq. per abitante da insediare o per ogni 100 metri cubi da costruire, da utilizzarsi prevalentemente per aree a giardino, per lo sport e per il parcheggio, nonchè l’obbligo di versare al Comune una somma per la acquisizione di un’area equivalente nelle apposite aree predisposte nel PRG.

Vale, per quanto innanzi, il comma b) riportato all’art.8 delle presenti Norme, a proposito dei PdL., che recita come appresso:

“ b) per quanto attiene alle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, considerato che il PRG, nel suo dimensionamento complessivo, già individua le aree per standards urbanistici, tali da soddisfare la misura minima prevista dalla legge, dovrà essere prevista la cessione gratuita di:

**b1** un’area, non inferiore a 10 mq. per abitante da insediare o per ogni 100 metri cubi da costruire, da utilizzarsi prevalentemente per aree a giardino, per lo sport e per il parcheggio;

**b2** nonchè l’obbligo di versare al Comune una somma per la acquisizione di un’area equivalente nelle apposite aree predisposte nel PRG.

Qualora l’acquisizione delle aree di cui al capo **b1** non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all’atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione delle aree.”

Nel caso di insediamento ricettivo, ai sensi del punto 1.9 del Titolo II della legge regionale n.14/982, almeno **il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde**, mentre ad ogni posto letto devono corrispondere minimo **8 mq di parcheggio**.

Se trattasi, invece, di insediamento direzionale o di servizi, in aggiunta a quanto stabilito dall’art.18 della L. 765/967, come modificato dall’art.2 comma 2 della L. 122/89 (1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di costruzione), deve essere assicurata **una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento** di edificio avente tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/68

**Modalità d'attuazione:**

La Amministrazione Comunale, di propria iniziativa o su proposta di soggetti privati interessati, approverà dei **Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana**, estesi ad ambiti territoriali omogenei, così come perimetrati nella specifica Tav.la di Piano *ovvero sottoambiti aventi una dimensione di almeno 2.500 mq., qualora anche la parte residua dell'ambito non risulti inferiore a tale dimensione, in attuazione della L. 179/92 e della L.R. n.3/96.*

**prescrizioni attuative:**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento alla vigente normativa antisismica, nonché di demolizione e ricostruzione della volumetria secondo i parametri prescritti per la zona.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino e comprendere un'area a parcheggio nella misura di minimo **1 mq per ogni 10 mc** di costruzione, ai sensi dell'art.18 della L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89.

**Sono consentiti:**

- 1- i cambi di destinazione d'uso compatibili con la zona di Piano e secondo le modalità riportate nel R.E.;
- 2- la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni con superficie utile inferiore a 80 mq che ne risultassero prive e per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi (nel limite massimo di 25 mc per unità abitativa); tali nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all' ambiente ed al decoro urbano.
- 3- la edificazione con intervento diretto, nel rispetto dei parametri stabiliti per la zona, nelle aree libere da costruzioni , individuate come lotti autonomi alla data di adozione del presente Piano, non asservite ad edifici preesistenti ed *aventi accesso diretto da strade pubbliche o da spazi pubblici*; nonché sui lotti edificati, sui quali non è raggiunta la densità fondiaria prescritta, *in assenza di Piani Attuativi comunali ed in deroga a quanto prescritto, semprechè sia accertata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto; ovvero ricorrano le condizioni di cui al 5° comma dell'art.31 della L. 1150/42; fermo restando gli obblighi del recupero degli standards urbanistici di cui si è detto innanzi (attrezzature pubbliche), secondo le modalità riportate al comma b) del precedente art. 8.*

*Le zone ove l'Amministrazione Comunale programma ed approva progetti di infrastrutture primarie*

*(inserendoli nel Programma Triennale delle OO.PP. ai sensi della L. 109/94 e s.m.i.) rientrano nella fattispecie in cui è possibile l'applicazione della deroga innanzi citata; in esse, pertanto, è consentito il rilascio della concessione edilizia diretta*

- 4- Il recupero ad uso abitativo, negli edifici residenziali, dei locali sottotetto, che:
  - a) rispettino le prescrizioni igienico sanitarie necessarie per l'abitabilità (art.63 del R.E.);
  - b) assicurino idonee opere di isolamento termico in conformità alle norme in materia di risparmio energetico;
  - c) non alterino le preesistenze costituite dalla statica, dai volumi, dalle superfici, dalla sagoma e dalle linee di colmo e di pendenza dei relativi tetti;
  - d) assicurino, anche con nuove opere, il ricambio d'aria e la illuminazione diretta mediante eventuali abbaini, finestre, lucernai, etc, senza modificare le linee di pendenza delle falde nè le altezze di colmo e di gronda;

Gli interventi di cui al precedente punto 4 sono classificati come ristrutturazioni, ai sensi

dell'art.31 lettera d) della legge n.457/78, non sono soggetti alla preliminare approvazione di Piano Attuativo e prescindono dal vincolo della densità fondiaria prescritta per la zona.

Relativamente al regime vincolistico operante nell'area sopra descritta, si osserva che l'immobile:

- non ricade in zona sottoposta a vincolo ambientale, paesaggistico, idrogeologico, culturale o altro;
- non ricade in zona demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del comune;
- non riveste interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, ai sensi degli artt. 1 e 3 della L. 1089/39 e ss.mm.ii.;
- non è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 32 e 33 della legge 47/85 e s.m.i.

## **2. Riscontro di titoli autorizzativi**

Per il fabbricato Lotto "G" del Piano di Lottizzazione convenzionata approvato con delibera n.124 del 23/04/2003 della Provincia di Caserta, nascente sull'area distinta in catasto al Foglio 2, particelle 32,159,22,49 e 213, agli atti del comune di Vitulazio risultano presentate e/o rilasciate le seguenti richieste:

- 1- Denuncia Inizio Attività del 10/10/2003, prot. n. 10078;
- 2- Denuncia Inizio Attività, in variante, del 01/12/2003, prot. n.12444;
- 3- Denuncia Inizio Attività, in sanatoria, del 20/12/2005, prot. n.15749;
- 4- Certificato di ultimazione lavori, del 21/01/2008, prot. n. 852;
- 5- Certificato di agibilità dell'intero fabbricato lotto "G", del 15/10/2008, prot. n. 1146.

## **3. Verifica della regolarità urbanistica**

Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica dei cespiti staggiati, l'esame dei grafici allegati alla Denuncia Inizio Attività, in sanatoria, del 20/12/2005 prot. n.15749, consente di affermare che per il box auto, l'attuale stato dei luoghi non presenta difformità urbanistiche, mentre, per l'appartamento, lo scrivente in sede di sopralluogo ha riscontrato una variazione planovolumetrica ed architettonica riconducibile alla variazione della destinazione d'uso di parte del balcone coperto (lato Sud/Est) in quanto trasformato in veranda realizzata con struttura con elementi in alluminio.

Tale variazione ha comportato un aumento di superficie residenziale con incremento di volume ed alterazione del prospetto Est del fabbricato ospitante l'unità immobiliare staggiata.



Gli interventi edilizi che determinano una variazione planovolumetrica e architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzati, quali le verande edificate sulla balconata di un appartamento, sono soggetti al preventivo rilascio del permesso di costruire. In materia edilizia, una veranda è da considerarsi un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata a non sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile. Nel caso in esame è stato realizzato un aumento volumetrico, nonostante l'uso di struttura in alluminio.

La realizzazione di una veranda rappresenta un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia con incremento delle superfici e dei volumi, come tale, subordinato a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 dpr n. 380 del 2001. In questo caso è stato creato un nuovo volume edilizio, incidente anche sotto il profilo dell'alterazione dei prospetti dell'edificio.

Il presupposto per l'esistenza di un volume edilizio è costituito dalla costruzione di almeno un piano di base e due superfici verticali contigue, così da ottenere una superficie chiusa su un minimo di tre lati.

In concreto, se la trasformazione urbanistica ed edilizia è stata realizzata in assenza di preventiva autorizzazione, come nel caso specifico, occorrerebbe verificare la fattibilità di una sanatoria mediante la richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 rispetto al quale l'intervento dovrebbe risultare conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e sia al momento della presentazione della richiesta.

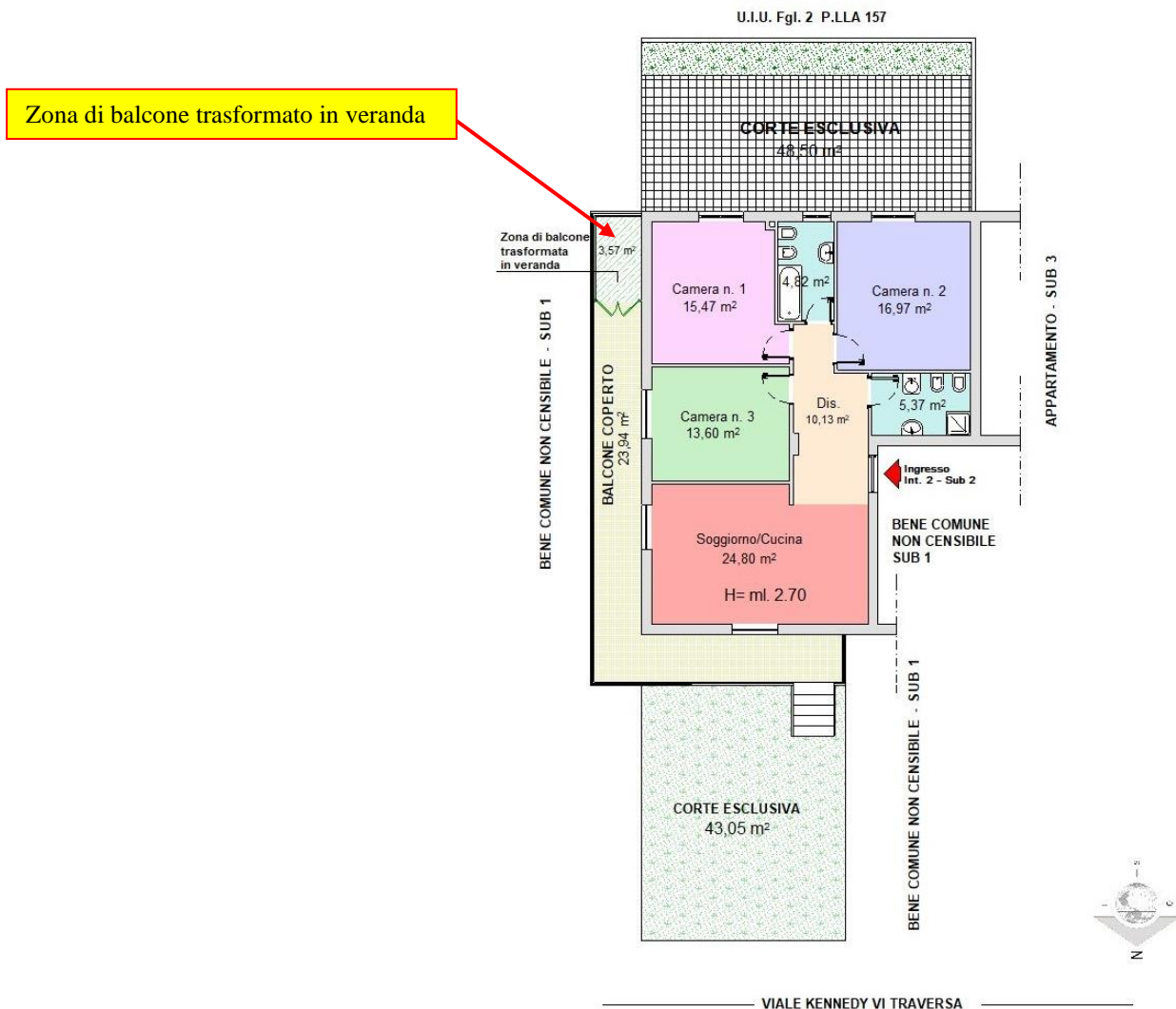
A tale proposito, si rappresenta che alla data della presente relazione e con i dati a disposizione, lo scrivente non è in grado di pronunciarsi in merito all'eventuale sanabilità dell'immobile mediante la richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, in quanto, occorrerebbe conoscere le superfici e i volumi di tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato e non oggetto di pignoramento, per poi verificare se l'abuso commesso rientri nelle prescrizioni attuate per la zona omogenea -C- con riferimento al precedente strumento urbanistico costituito dal Piano di Fabbricazione, e per la zona omogenea - B4 - disciplinata dall'art. 23 del Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel Comune di Vitulazio.

Pertanto, considerato che l'immobile pignorato non si trova 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), ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore, si renderebbe necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la

rimozione della struttura in alluminio posta a chiusura di parte del balcone lato Sud/Est, in modo da riportare lo stesso balcone all'originaria destinazione d'uso non residenziale, ed in tal modo riportando l'immobile conforme alla Denuncia Inizio Attività in sanatoria del 20/12/2005, prot. n.15749, nonché alla consistenza catastale come da planimetria depositata in catasto il 01/06/2007.

Il costo delle opere edili necessarie per la rimozione e trasporto a rifiuto della suddetta struttura in alluminio, calcolato a corpo e non a misura rispetto ai prezzi di mercato correnti, può essere quantificato in Euro 700,00; tale costo sarà detratto dal valore di stima del lotto di vendita.

Si riporta di seguito ed in allegato alla relazione di stima (*cf. allegato n. 2*) la rappresentazione grafica delle difformità riscontrate.



**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.).

All'atto del sopralluogo effettuato in uno con il custode giudiziario, si è riscontrato che l'appartamento risulta disabitato.

**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).

In riscontro alle verifiche eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto di Caserta e presso i competenti uffici del IV Settore – Territorio ed Urbanistica del Comune di Vitulazio, relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento, è possibile affermare quanto segue:

1. Non risultano trascritti procedimenti giudiziari civili.
2. Non risultano trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
3. I beni pignorati non risultano oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a domande giudiziali; di sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità,

- annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre *ex art. 2932 c.c.*, usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale *ex art. 167 c.c.*; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali;
4. Non risultano sottoposti ad atti impositivi di servitù e non sono oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità;
  5. Ad esclusione del vincolo sismico, detti immobili risultano liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricadono su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che siano gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

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

- 1) *Iscrizioni ipotecarie:*

⇒ **Iscrizione del 24/04/2008 – R.G. n. 20278 R.P. n. 3191:** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo ipotecario della somma pari ad €. 135.000,00 stipulato dal Notaio Raffaele Orsi in data 22/04/2008, raccolta numero 53.276 repertorio numero 91.804.

**Nella nota di trascrizione della suddetta ipoteca, alla Sezione C – Soggetti si legge:**

**A favore:**

Banca Popolare Di Novara S.p.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:**

- [REDACTED] ) in qualità di **TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.**

- ///, [REDACTED], in qualità di DEBITORE IPOTECARIO per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

⇒ **Iscrizione del 21/04/2005 – R.P. n. 6547 R.G. n. 19536:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per atto notarile del 18/04/2005 Rep. N. 76340/40328 Notaio Orsi Raffaele sede in Santa Maria C.V. **a favore** di **BANCA INTESA S.P.A.** con sede in Milano (MI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **contro** [REDACTED] con sede in Santa Maria C.V. (CE) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Capitale € 2.700.000,00 - Totale € 4.050.000,00 - Durata 20 anni

Grava sui terreni siti nel Comune di Vitulazio (CE), alla VI TRAVERSA di VIALE KENNEDY distinti in Catasto Terreni al **Foglio 2 Particella 22** di 3 are 50 centiare, **Foglio 2 Particella 49** di 45 are 90 centiare, **Foglio 2 Particella 213** di 7 are 33 centiare, **Foglio 2 Particella 5041** di 30 are 64 centiare, **Foglio 2 Particella 5043** di 5 are 27 centiare.

A margine sono presenti annotazioni di restrizione di beni, surroghe e comunicazioni di estinzione parziale di beni, nonché:

- Annotazione nn. 9667/1478 del 25/02/2008 **Frazionamento in quota** per atto notarile pubblico del 08/02/2008 Rep. N. 90810/52422 Notaio Orsi Raffaele Sede SANTA MARIA C.V. (CE)

Unità negoziale n. 24: immobili nel Comune di Vitulazio (CE), ANGOLO IV E TRAV. VIALE KENNEDY distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 5099 Subalterno 2 Natura A2, Foglio 2 Particella 5099 Subalterno 12 Natura C6.

Capitale € 90.000,00 Ipoteca € 132.000,00.

Con riferimento alla suddetta iscrizione ipotecaria, lo scrivente precisa che nell'atto di compravendita del 22/04/2008 Rep. N. 91803/53275 a firma del Notaio Orsi Raffaele, con il quale la sig.ra ///, [REDACTED], acquistava dalla [REDACTED] i beni immobili staggiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, all'art. 5 – **GARANZIE E PROVENIENZE** – viene testualmente riportato:

*“La parte alienante garantisce per l'evizione ed i vizi quanto alienato e dichiara che su di esso non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché oneri di natura reale o personale, ad eccezione di iscrizione d'ipoteca volontaria accesa a Santa Maria Capua Vetere in data 21 aprile 2005 ai nn. 19536/6547, nascente da contratto*

*di mutuo ai miei rogiti in data 18.04.2005 rep.76340, a favore della Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano (MI), detta iscrizione risulta annotata di frazionamento in quota in data 25.02.2008 ai nn.9667/1478 in forza di atto ai miei rogiti in data 08.02.2008 rep. 90.810, racc. 52.422, per una quota totale di euro 135.000,00 di cui euro 90.000,00 per capitale; si precisa che detta quota di mutuo risulta estinta in data 15.04.2008 e la società alienante si obbliga a provvedere alla relativa cancellazione, a propria cura e spese, entro e non oltre sei mesi da oggi. ....OMOSSIS.....”*

**Dalle verifiche effettuate si da atto che non risulta annotata nei pubblici registri la cancellazione della quota di mutuo come riportato nell’atto di compravendita.**

2) *Pignoramenti precedenti o successivi: nessuno*

3) *Trascrizioni:*

Verbale di pignoramento immobiliare promosso dal **BANCO BPM S.p.a.**, con sede legale in Milano alla Piazza Filippo Meda n. 4 e sede amministrativa in Verona alla Piazza Nogara n. 2, notificato ai debitori eseguiti in data 7-8/07/2022 mediante notifica eseguita a mezzo del servizio postale presso il domicilio eletto dai mutuatari ai sensi dell’art. 20 del contratto di mutuo, e trascritto con nota n. 2 del 12/08/2022 - R.G. n. 32831 - R.P. n. 26001 - presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV. Nella suddetta nota di trascrizione si rileva che nella “Sezione C – Soggetti” sono riportati quali soggetti contro:

1. ///, [REDACTED], **per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;**
2. [REDACTED], **per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.**

4) *Difformità urbanistico-edilizie:*

Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica dei cespiti staggiti, l’esame dei grafici allegati alla Denuncia Inizio Attività, in sanatoria, del 20/12/2005, prot. n.15749, consente di affermare che per il box auto, l’attuale stato dei luoghi non presenta difformità urbanistiche, mentre, per l’appartamento, lo scrivente in sede di sopralluogo ha riscontrato una variazione planovolumetrica ed architettonica riconducibile alla variazione della destinazione d’uso di parte del balcone coperto (lato Sud/Est) in quanto trasformato in veranda realizzata con struttura con elementi in alluminio.



Tale variazione ha comportato un aumento di superficie residenziale con incremento di volume ed alterazione del prospetto Est del fabbricato ospitante l'unità immobiliare staggita.

Detta trasformazione urbanistica ed edilizia è stata realizzata in assenza di preventiva autorizzazione, e pertanto, occorrerebbe verificare la fattibilità di una sanatoria mediante la richiesta di un Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 rispetto al quale l'intervento dovrebbe risultare conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e sia al momento della presentazione della richiesta.

A tale proposito si rappresenta che alla data della presente relazione e con i dati a disposizione, lo scrivente non è in grado di pronunciarsi in merito all'eventuale sanabilità dell'immobile mediante la richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, in quanto, occorrerebbe conoscere le superfici e i volumi di tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato e non oggetto di pignoramento, per poi verificare se l'abuso commesso rientri nelle prescrizioni attuate per la zona omogenea -C- con riferimento al precedente strumento urbanistico costituito dal Piano di Fabbricazione, e per la zona omogenea - B4 - disciplinata dall'art. 23 del Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel Comune di Vitulazio.

Pertanto, considerato che l'immobile pignorato non si trova 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), ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore, si renderebbe necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione della struttura in alluminio posta a chiusura di parte del balcone lato Sud/Est, in modo da riportare lo stesso balcone all'originaria destinazione d'uso non residenziale, ed in tal modo riportando l'immobile conforme alla Denuncia Inizio Attività in sanatoria del 20/12/2005, prot. n.15749, nonché alla consistenza catastale come da planimetria depositata in catasto il 01/06/2007.

Il costo delle opere edili necessarie per la rimozione e trasporto a rifiuto della suddetta struttura in alluminio, calcolato a corpo e non a misura rispetto ai prezzi di mercato correnti, può essere quantificato in Euro 700,00; tale costo sarà detratto dal valore di stima del lotto di vendita.

5) *Difformità Catastali:*

Come relazionato in risposta al quesito n. 3, le difformità catastali, coincidenti con quelle urbanistiche, saranno definite nei modi e nei costi prospettati in risposta al punto precedente.

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

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

Dalle verifiche effettuate presso il **SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO** del comune di Vitulazio, si riscontra che l'area sulla quale insiste la massa pignorata non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del suddetto comune.

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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici, si evince che il terreno di impianto al fabbricato **lotto G** e relativa area di pertinenza, non risulta gravato da censo, livello o uso civico a favore di soggetto privato, ed inoltre l'immobile non risulta riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non appartiene ai beni culturali o paesaggistici di cui all'art. 2 D.Lgs. 42/2004.

Per quanto attinente alla verifica sull'eventuale esistenza di uso civico a favore di soggetto

pubblico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una doppia verifica, di cui la prima è stata eseguita presso il comune di Vitulazio – *AREA IV - Territorio ed Urbanistica* – dalla quale si è riscontrato che agli atti del preposto ufficio non esiste documentazione comprovante l'eventuale gravame di uso civico a favore del comune e ricadente sul terreno di impianto al suddetto fabbricato e relativa area di pertinenza.

La seconda verifica è stata effettuata presso la Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici, dove si riscontra che l'unico documento in atti (*cf. allegato n. 8*) attinente ai terreni ricadenti nell'ex comune di Villa Volturno formato dai comuni di Vitulazio e Bellona, risale al Decreto n. 100 emesso dal *Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli*, datato 4 aprile 1937, con il quale si decretavano archiviati gli atti relativi ai demani del comune di Villa Volturno, per inesistenza di terreni demaniali da sistemare o usi civici da liquidare.

Alla luce delle verifiche effettuate, si può ragionevolmente affermare che il terreno di impianto al *fabbricato Lotto G* del complesso edilizio *Parco Pinto* con relativa area di pertinenza, nel quale sono ubicati gli immobili staggiti, non risulta gravato da uso civico a favore di soggetto pubblico o privato.

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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

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

Dalle informazioni rese dai condomini presenti all'atto dell'accesso, si evince che il fabbricato nel quale sono ubicati i cespiti staggiti è dotato di amministrazione condominiale denominato "CONDominio P.CO PINTO LOTTO G" avente codice fiscale 93067890611.

Gli stessi condomini, malgrado formale richiesta degli ausiliari, non hanno fornito copia delle tabelle millesimali, ma hanno riferito che le spese ordinarie per gli immobili posti al piano terra ammontano ad **€ 25,00/mensili**, e che per i cespiti staggiti vi è una persistente morosità e, dunque, la sussistenza di un debito verso il condominio per quote insolte di spese ordinarie da almeno 5 anni.

Pertanto, sulla base delle dichiarazioni rese dai condomini in sede di sopralluogo, lo scrivente ha provveduto ad operare una detrazione dal valore di stima pari ad Euro 600,00 per quote condominiali insolte negli ultimi due anni (dal 01/04/2021 al 30/04/2023) in quanto l'art.

173 bis disp att. c.p.c. impone quale contenuto della relazione di stima l'indicazione delle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, così da informare l'eventuale aggiudicatario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

segue:

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

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

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

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

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

## 1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

### 1.1 – Immobili oggetto della vendita

LOTTO UNICO	
<b>A.</b>	Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel comune di Vitulazio (CE) - <i>Condominio Parco Pinto lotto G - Viale Kennedy VI Traversa civico 21/B, piano terra int. 2.</i>
<b>B.</b>	Piena ed intera proprietà di un box auto ubicato nel comune di Vitulazio (CE) - <i>Condominio Parco Pinto lotto G - Viale Kennedy VI Traversa civico 21/B, piano interrato.</i>
SUPERFICIE COMMERCIALE INTERO LOTTO UNICO	
SUR + SNR + PARETI DIVISORIE INTERNE + MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE	
<b>Mq. 131,47</b>	

#### 1.1.1 - Criteri di stima

Per valutazione di un bene immobile, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro

tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione degli immobili oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerando l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si

esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni.

I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato effettuata presso più agenzie immobiliari ubicate nel comune di Vitulazio, con riferimento alle compravendite immobiliari di manufatti aventi per quanto più possibile caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zona limitrofa.

I valori indicati dalle agenzie immobiliari interpellate, sono quasi esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda; tale circostanza ha influenzato in maniera determinante nella scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame.

Ne consegue, che la base di dati a disposizione dello scrivente, non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica alternativa possibile nell'effettuare una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, è espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

### ***1.1.2 – Analisi del mercato immobiliare***

La stima degli immobili attraverso il metodo monoparametrico non può prescindere da un'attenta analisi del mercato di riferimento condotta a livello nazionale, provinciale, comunale e locale.

Con riferimento al mercato immobiliare a livello nazionale, per **l'anno 2018** si conferma l'andamento positivo del mercato residenziale, un trend ininterrotto dal 2014, chiudendosi con più di 550mila compravendite.

Negli ultimi vent'anni, secondo un'analisi dell'Ufficio Studi di Tecnocasa, il mercato immobiliare ha visto una crescita delle compravendite del 3,6%. Il trend delle compravendite ha avuto un andamento parabolico, analogo a quello dei prezzi, ma la ripresa delle transazioni, a differenza dei valori, è iniziata già dal 2014.



La ripresa delle compravendite non è paragonabile ai livelli del 2008, quando le transazioni si aggiravano intorno alle 665mila per scendere drasticamente intorno alle 400mila operazioni nel 2012, in concomitanza con la crisi finanziaria che ha colpito il nostro Paese e l'inasprimento della tassazione sulla casa. L'inversione di tendenza si verificò tra la fine del 2015 e l'inizio del 2016 grazie ai vari bonus a sostegno dell'acquisto e della ristrutturazione delle abitazioni, nonché ai mutui più favorevoli per la casa. Le compravendite raggiunsero quasi le 550mila unità nel 2017.

Il 2018 è stato l'anno in cui la ripresa del mercato immobiliare ha coinvolto prezzi e compravendite, superando la crisi che lo aveva interessato fino al 2017. La domanda immobiliare si è dimostrata vivace grazie ai mutui ancora convenienti e all'interesse degli investitori. Anche la diminuzione dei tempi di vendita conferma il trend positivo. *Fonte: "idealista/news" del 28/12/2018.*

**Con riferimento all'anno 2019**, l'Ufficio Studi Tecnocasa riferisce che nonostante le incertezze che hanno caratterizzato l'Italia, il mercato sembra aver tenuto. Il desiderio di acquistare casa è sempre vivo. Gli investitori sono attratti dall'asset immobiliare, soprattutto in quelle città che per flussi turistici, studenteschi e di lavoratori fuori sede sono sempre molto interessanti in termini di rendimenti. In queste realtà i canoni di locazione potranno aumentare.

A livello di prezzi, nelle grandi città, si denota una leggera salita (tra +1% e +3%), con Milano a fare da traino. Il rialzo interessa anche le zone semicentrali e le periferie soprattutto se servite e con un'offerta abitativa di qualità come già successo nel corso del 2018. Le realtà più piccole e intermedie, come i comuni dell'hinterland e i capoluoghi di provincia, risultano dinamiche in termini di transazioni ma piuttosto stabili a livello di valori, con una possibile eccezione della prima cintura delle grandi metropoli, influenzata dall'andamento di queste ultime.

Anche per il 2019 la qualità è stata importante e premiante, sia per le abitazioni sia per i servizi offerti a livello di zona - quartiere. Sulle nuove costruzioni ci sono stati i primi segnali di ripartenza, con ridotti tempi di vendita. Una valutazione del mercato immobiliare non può prescindere dall'andamento del settore del credito e dell'economia in generale. I mutui restano ancora favorevoli ed il mercato del credito non si è discostato molto dai risultati del 2018. Importante per il futuro del mercato immobiliare sarà la fiducia, legata alla ripresa dell'economia e dell'occupazione. *Fonte: "idealista/news" del 31/01/2019.*

**Per quanto riguarda l'anno 2020-21**, il Centro Studi FIAIP, riferisce che il sentiment per il 2020 non è certo negativo, ma con ogni probabilità vedremo un minimo calo di compravendite. Inoltre, laddove ci siano stati interventi di riqualificazione, i prezzi potrebbero iniziare a risalire così come nelle città in cui ci siano stati interventi di adeguamento alla domanda turistica, perché l'investimento immobiliare in questi casi è tornato ad essere tra quelli più ricercati, soprattutto tra i piccoli investitori con disponibilità di spesa tra i 100 e i 250 mila euro. Tra le città in questione in particolare Roma, Firenze, Napoli, Venezia, Verona, e in genere tutti i luoghi di richiamo turistico.

La ragione di questa ripresa è la voglia di investire nel mattone (sempre parlando di piccoli investitori) a causa della grande mancanza di fiducia nei confronti del sistema bancario e negli scarsi rendimenti di investimenti quali obbligazioni e depositi bancari; quindi il mattone diventa un bene rifugio.

Anche nel 2020 il maggior problema dell'immobiliare resta il carico fiscale: il passaggio da Ici a Imu ha portato la tassazione a triplicare da 9 a 24 miliardi. Il fatto positivo è però che i prezzi sono ai minimi storici quindi, per quanto possano ancora marginalmente scendere nelle periferie, ci sono già ottime occasioni di investimento da un lato e di acquisto da parte dei giovani dall'altro, grazie anche ai mutui i cui tassi sono a loro volta ai minimi storici.

Per il Ceo di Gabetti, il 2020 sarà un anno per cui si prevede, come è stato per il 2019, una costante crescita delle compravendite in campo residenziale nell'ordine del + 5-8%. L'inversione di tendenza è ormai confermata e stabilizzata e a fine anno si stima di superare le 600mila transazioni. Il nuovo anno confermerà la ripresa del settore, seppure con valori differenti nelle diverse zone d'Italia. Ci sono città che hanno ben performato nel 2019 e che continueranno a farlo, come l'ormai inarrestabile Milano, ma anche Bologna, Napoli o per esempio Bari. Anche la Capitale sta segnando tassi di crescita positivi e crediamo possa trarre nuova linfa dalle diverse iniziative di sviluppo e riqualificazione residenziali in atto. Dal punto di vista dei tempi medi di vendita, si assiste a una progressiva diminuzione mentre, per quanto riguarda i prezzi, si prevede una complessiva stabilizzazione, con punte positive nelle città considerate più appealing.

Un indice importante per capire il trend positivo di mercato – osserva il responsabile ufficio studi Tecnocasa, è la riduzione delle tempistiche di vendita che conferma l'esistenza di una domanda molto vivace e di un'offerta che continua a ridursi in alcune realtà, soprattutto per le tipologie di migliore qualità. L'anno appena iniziato non avrà un andamento molto diverso: l'interesse per l'immobile, sia come prima casa sia per investimento, è sempre

molto vivo come dimostra la crescita delle richieste raccolte dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa. Gli investitori continuano ad essere attratti. Fonte: *“Idealista” del 16/01/2020.*

Le previsioni che gli esperti del settore hanno riportato all’inizio dell’anno 2020, hanno impattato drasticamente contro le vicende sanitarie che l’Italia sta attraversando a partire dalla metà del mese di febbraio 2020.

Ed infatti, il mercato immobiliare ha assorbito un duro colpo dal blocco dovuto all’emergenza sanitaria che il nostro Paese vive a causa del coronavirus. Un buco di qualche mese che visite virtuali e acquisti online non potranno colmare.

E dato che il settore residenziale rappresenta la fetta maggiore del nostro mercato, è in questo ambito che, anche per la chiusura delle agenzie per decreto, si attende un calo importante delle compravendite e in un secondo momento dei prezzi.

I vertici di Nomisma hanno presentato il 25 marzo 2020 la fotografia e le previsioni sul settore, in una diretta streaming che da sola racconta la situazione di isolamento che stiamo vivendo.

La rappresentazione che ne esce è a tinte scure e sovrappone immagini diverse in base allo scenario che potrà realizzarsi. Archiviato quello pre-virus, ormai superato, restano due scenari negativi, più o meno pessimistici.

In sostanza da Nomisma si aspettano un calo delle compravendite residenziali tra le 40mila e le 110mila unità rispetto alle 603mila vendite del 2019, che in termini di fatturato significano da 9 a 20 miliardi in meno di volumi nel 2020. Senza coronavirus Nomisma si attendeva 613mila transazioni quest’anno.

«La situazione già da qualche mese presentava alcune difficoltà - spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. La componente certa di acquisto immobiliare si era ridotta a 500mila famiglie, ma rimaneva una quota significativa di domanda potenziale, due milioni di famiglie che avrebbero potuto acquistare. Al momento frenate dalla debolezza economica».

A supportare la domanda sono stati gli acquisti per investimento, arrivati al 15% delle compravendite e volti a sfruttare il buon momento degli affitti brevi. Una domanda, quella per mettere a reddito gli immobili, tornata dal 2018, grazie allo sgonfiamento dei prezzi degli anni prima, ma che si avvia a ridursi drasticamente.

In una prima fase i prezzi non dovrebbero seguire il calo delle transazioni. Nel nostro Paese i prezzi mostrano sempre una certa rigidità, che oggi potrebbe essere negativa perché ingesserebbe il mercato. Le quotazioni registreranno flessioni medie tra l’1,1% e il 3,1% nel

biennio 2020-2021 (sul 2019). Per il 2022 Nomisma stima una flessione dei valori in timida attenuazione.

Il quadro che si profila evidenzia un contrasto stridente con i risultati registrati da Nomisma nel 2019, che restituivano un generalizzato miglioramento rispetto al passato.

Gli scenari che si prospettano all'orizzonte devono tenere conto anche della situazione economica critica. Non basteranno le App messe a punto da start up immobiliari per fare vendere tante abitazioni quante l'anno scorso, quando si erano di poco superate le 600mila unità vendute (603mila circa, come citato, nei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate).

Nel triennio che ci aspetta, riguardo al settore residenziale, Nomisma prevede una perdita tra 54,5 e 113 miliardi di euro di fatturato, a seconda dello scenario che si concretizzerà. È chiaro che le pesanti ripercussioni del Covid-19 sull'economia non si estingueranno in pochi mesi. «La ripresa dipenderà dalle strategie che il governo metterà in campo per sostenere i redditi, dalla flessibilità delle banche sul fronte mutui e da come la crisi si rifletterà sull'economia in generale» dice Dondi. Certo è che, come ha spiegato Lucio Poma, capo economista di Nomisma, la pandemia colpisce un Paese che era già debole. «Quasi sicuramente l'Italia andrà in deflazione» dice Poma.

Sono troppe le variabili macroeconomiche per poter immaginare che il settore immobiliare si muova in maniera autonoma dal contesto. Una doccia fredda, dunque, quando il mercato sembrava aver ormai imboccato la via della ripresa con un fatturato stimabile in 98,3 miliardi nel 2019; *Fonte: "Il Sole 24 Ore" del 28/03/2020.*

Nel II° Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Luglio 2020 Nomisma presentato il 22 luglio 2020 e che ha analizza il mercato immobiliare delle città di Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia, si legge che *“A un primo trimestre d'anno in cui secondo i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate le compravendite sono state deficitarie (-15,5%) ne è seguito un secondo più negativo. L'anno si chiuderà con un calo complessivo di circa il 18%, passando da 603 mila a 494 mila compravendite secondo le proiezioni dello scenario più positivo (base) previsto da Nomisma. Il consuntivo può però oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila transazioni (-14,1%) a seconda che si consideri lo scenario avverso (“hard”) o quello più favorevole (“soft”)”.*

Per l'Istituto bolognese, le tendenze negative si manifesteranno anche nella prima parte del 2021, seppur con un'entità *“decisamente più contenuta rispetto a quella registrata nell'anno in corso”.*

Alla luce della situazione venutasi a creare con la pandemia Covid – 19 Nomisma, come già in occasione del 1° Osservatorio, ha delineato 3 diversi scenari di evoluzione del contesto macroeconomico e, conseguentemente, del mercato immobiliare italiano: “base”, “soft” e “hard”.

Le compravendite per il mercato immobiliare residenziale – nello scenario che oggi appare più probabile (“Base”) – dovrebbero attestarsi al di sotto delle 500 mila unità, passando dalle 603 mila transazioni del 2019 alle 494 mila del 2020 (-18%). Tale risultato può oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila compravendite (-14,1%), a seconda che si consideri lo scenario più avverso o lo scenario più favorevole.

Per il 2021 si ipotizza il permanere di tendenze negative nella prima metà dell’anno, di entità decisamente più contenuta rispetto a quelle registrate nell’anno in corso, peraltro controbilanciate dall’evoluzione prevista nella seconda metà del 2021, tanto da determinare una sostanziale stabilità delle transazioni nello scenario “Base” (499 mila compravendite, +1% rispetto al 2020). Lo scenario peggiore prevede che la ripresa della seconda parte del 2021 non sia in grado di recuperare quanto perso nel corso della prima metà dell’anno, con un risultato complessivo di 460 mila transazioni concluse; quello “soft” vede invece un recupero delle transazioni già nella prima parte del 2021, portando la risalita a fine anno a quota 537 mila.

Per Nomisma nella seconda parte del 2020 e nel 2021 sarà la componente di domanda con autonomia reddituale e patrimoniale a trainare il mercato della compravendita; nel 2022 la crescita dovrebbe proseguire, senza tuttavia recuperare i livelli pre Covid. Pur nello scenario più favorevole si rimarrà sotto quota 600 mila transazioni, mentre lo scenario “base” vede un livello di scambi nell’ordine di 521 mila unità; quello “hard” prevede che ci si attesti sotto le 500 mila transazioni, con una chiara difficoltà del settore a rimettersi in moto.

Se il calo delle transazioni è un fenomeno ampiamente pronosticato, a sorprendere è l’immediatezza con cui i valori si sono allineati, quantomeno nell’orientamento, al nuovo contesto. Le dinamiche in atto portano Nomisma a prevedere una contrazione dei valori media annua per il 2020 (secondo lo scenario “base”) del -2,6% nel segmento abitativo, e del -3,1% e -3,2% rispettivamente nei settori direzionale e commerciale. Lo scenario più favorevole (“soft”) presenta per le abitazioni una contrazione per il 2020 di 2 punti percentuali, a fronte di una flessione di 4 punti percentuali nello scenario “hard”.

Oltre a Milano le città che presentano i cali più contenuti sono Firenze, Padova e Bologna, cui si aggiungono Venezia e Palermo limitatamente agli immobili d’impresa. I cali più

accentuati sono previsti a Catania, Bari e Roma, mentre Torino e Napoli mostrano performance particolarmente negative nel segmento non residenziale.

La risalita degli investimenti dei prossimi anni potrebbe – per Nomisma- scaturire da una ricomposizione del mercato a favore di categorie finora sottorappresentate. L'entità dei cambiamenti in atto impone cautela, per questo *“uno scenario più credibile potrà essere tracciato solo al termine di questo anno. Fino ad allora non si potrà fare altro che sperare che una propensione spesso acritica e incondizionata all'investimento immobiliare salvaguardi il settore da un tracollo che, dai responsi dei modelli previsionali, appare inevitabile”*; Fonte: *“Nomisma” del 28/07/2020.*

Per il **mercato immobiliare residenziale italiano del 2022**, secondo gli esperti **RE/MAX Italia**, proseguirà il trend positivo dello scorso anno. Per l'ultimo quarter del 2021 è previsto un proseguimento del trend di espansione, seppur con un ottimismo prudente, dovuto al peggioramento della situazione sanitaria in Europa. L'attenzione nei prossimi mesi continuerà ad essere rivolta verso le iniziative legate al PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e all'efficientamento energetico.

Considerando incentivi statali (superbonus) e prospettive economiche del nostro Paese, ci sono i presupposti affinché l'andamento positivo del 2021 possa continuare anche nel 2022, favorito dal ricorso ormai conclamato allo smart working e all'home working che porterà le persone a puntare su immobili di qualità dotati di spazi aggiuntivi da destinare al tempo libero e al lavoro da casa. Dunque, il dinamismo del 2021 molto probabilmente proseguirà anche per il prossimo anno, ovviamente confidando in una stabilità dei tassi di interesse che stanno agevolando gli italiani nell'acquisto di immobili non solo più come bene rifugio. Fonte: *“Idealista/news” del 18/01/2022.*

**Per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare per l'anno in corso**, ci si aspetta un **mercato immobiliare forte ma in rallentamento** rispetto al 2022. In sintesi è questa la stima che prevede un -15% sul numero di compravendite per città come Roma e Milano. Una situazione che appare già piuttosto chiara, complici anche alcuni elementi cruciali come i tassi di interesse in aumento, il picco inflazionistico e la guerra, fattori che hanno spostato tutti gli equilibri su cui invece aveva poggiato il mercato per buona parte del 2022.

Per quanto riguarda i **prezzi immobiliari**, invece, **ci sarà un incremento** generale, ovviamente non uguale in tutte le zone d'Italia. A Milano, ad esempio, si andrà verso una

stabilizzazione dei prezzi, mentre i costi degli immobili aumenteranno in quelle città che hanno più potenziale di crescita, come ad esempio Roma. In ogni caso, l'incremento dei prezzi sarà evidente. Questo è dovuto al fatto che i proprietari di immobili tenderanno a vendere con meno facilità, come effetto della necessità di allocare liquidità.

**La casa, dunque, torna a essere percepita come una forma di risparmio**, un bene rifugio in un momento in cui l'inflazione è forte. D'altra parte, a causa dell'aumento dei tassi e quindi della riduzione del potere di acquisto dei consumatori a parità di rata, l'accesso all'acquisto degli immobili si ridurrà. **Un gap tra venditori e compratori** che andrà quindi aumentando e che avrà come conseguenza la riduzione del numero delle compravendite.

Oltre ai tassi d'interesse, c'è un altro tema caldo che per la prima volta inciderà molto sulla scelta degli immobili da comprare. Stiamo parlando dell'**efficientamento energetico**. L'Italia non è un Paese che produce energia, quindi quando il **costo delle materie prime sale**, come è accaduto in questi ultimi mesi, anche il costo di gestione degli immobili si alza alle stelle.

A questo si aggiunge che il 60% dello stock immobiliare si colloca tra le due peggiori classi energetiche e che le nuove direttive europee obbligano gli edifici nuovi a raggiungere zero emissioni entro il 2030, mentre per gli edifici esistenti il limite è esteso al 2050, anche se resta l'obbligo di migliorare già entro il 2030 la classe energetica di quel 60% di immobili nelle ultime due classi energetiche. In ogni caso, questo crea un gap nell'acquisto tra case efficienti e non, perché chi compra farà più attenzione prima di acquistare edifici non efficienti dal punto di vista energetico, dato che sa che avrà costi di gestione più alti.

Sebbene in alcune zone questa sensibilità già c'era, è la prima volta che il problema acquista una dimensione così evidente e questo comporterà un'attenzione del mercato italiano che non c'è mai stata finora. In particolare nelle zone in cui ci sono più immobili inefficienti dal punto di vista energetico, come nel meridione, potrebbe verificarsi una sensibile diminuzione delle compravendite.

*Fonte: "Idealista/news" del 06/02/2023.*

**Continuando nell'analisi del mercato di riferimento**, si denota che la provincia di Caserta nella regione Campania ha una popolazione di 904.921 abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Caserta, Aversa, Santa Maria Capua Vetere, Mondragone, Maddaloni, San Nicola la Strada, Castel Volturno, Sessa Aurunca, Marcianise.

Dal punto di vista del numero di immobili offerti, circa il 14% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa provincia.

Nell'intera provincia sono presenti oltre 13.048 immobili in vendita e 2.620 in affitto, con un indice di circa 17 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 30% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.740 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 7.845 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (3.640 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 1.300 annunci in totale, seguita da locali commerciali (1.023 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Caserta (16%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Pastorano (46 annunci per mille abitanti).

La provincia di Caserta ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.205 €/m<sup>2</sup> (in media in tutta la provincia).

Il prezzo medio degli appartamenti nella provincia non è uniforme tra i diversi comuni, anche se nella maggioranza dei casi ha un prezzo compreso tra 1.010 €/m<sup>2</sup> e 1.395 €/m<sup>2</sup>.

*Fonte: "mercato-immobiliare.info" del 26/04/2023.*

### ***1.1.3 – Rilevazioni di mercato fonti indirette***

Con riferimento al mercato immobiliare locale, ***l'Osservatorio Immobiliare di "Mercato-immobiliare.info"***, registra che per il Comune di Vitulazio, con una popolazione di 7.020 abitanti, è un comune della provincia di Caserta. Dista circa 13 Km da Caserta.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 243 annunci immobiliari, di cui 225 in vendita e 18 in affitto, con un indice complessivo di 34 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'**OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Vitulazio è compreso tra **515 €/m<sup>2</sup>** e **930 €/m<sup>2</sup>** per la compravendita e tra **1,6 €/m<sup>2</sup> mese** e **3,3 €/m<sup>2</sup> mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.000 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 42% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.740 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 16% inferiore alla quotazione media provinciale (1.205 €/m<sup>2</sup>).

Le quotazioni a Vitulazio sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 680 €/m<sup>2</sup> e 1.255 €/m<sup>2</sup>.



Fonte: "Mercato immobiliare.info" quotazioni del 26/04/2023.

**Il Borsino immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali** – attribuisce agli appartamenti e box auto ricadenti nel comune di Vitulazio – **Zona Centro Urbano** – i seguenti valori:

<b>Borsino Immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali – Quotazioni Vitulazio - Zona CENTRO URBANO -</b>			
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> <i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona</i>	<b>Valore minimo (€/mq)</b>	<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>Valore massimo (€/mq)</b>
	701,00	864,00	1.028,00
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> <i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona</i>	<b>Valore minimo (€/mq)</b>	<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>Valore massimo (€/mq)</b>
	576,00	711,00	845,00
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> <i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona</i>	<b>Valore minimo (€/mq)</b>	<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>Valore massimo (€/mq)</b>
	375,00	476,00	578,00
<b>Box auto e autorimesse</b> <i>Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggio</i>	<b>Valore minimo (€/mq)</b>	<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>Valore massimo (€/mq)</b>
	299,00	398,00	498,00

Proseguendo nella disamina dell'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Vitulazio, secondo le rilevazioni di **Immobiliare.it**, a Marzo 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.061 al metro quadro**, con un **aumento del 8,93% rispetto a Marzo 2022** (974 €/m<sup>2</sup>).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vitulazio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2023, con un valore di € **1.061 al metro quadro**.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 853 al metro quadro.

Nella scelta del più probabile valore di mercato dei beni staggiti, ulteriore verifica è costituita dalla quotazione *del valore normale dei fabbricati* mediante rilevazione diretta **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate**.

L'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto, il valore normale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

**VR - valore reale dell'immobile espresso in Euro**

**sc - sommatoria della superficie commerciale in mq**

**vu - valore unitario commerciale espresso in €/m<sup>2</sup>**

**cm - coefficiente di merito dell'immobile in %**

Nel caso in esame, le Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate da applicare al valore normale dell'appartamento si riferiscono al secondo semestre 2022 per immobili ricadenti nel comune di Vitulazio, **fascia/zona** – Centrale/Centro Urbano – **codice di zona** "B4" **microzona catastale** "0" **tipologia prevalente** "abitazioni di tipo civili" **destinazione** "residenziale"; tale quotazione attribuisce alle abitazioni di tipo civile con normale stato conservativo, un valore minimo di **700,00 €/m<sup>2</sup>** e un valore massimo di **900,00 €/m<sup>2</sup>** da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296*".

In applicazione alle suddette disposizioni, il valore normale dell'appartamento e del locale deposito, inteso di fatto quale pertinenza dello stesso appartamento, è il seguente:

<b>ANNO</b>	2022
<b>SEMESTRE</b>	2
<b>Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano</b>	
<b>Tipologia OMI da conversione di quella catastale</b>	Abitazioni civili
<b>Tipologia OMI quotata</b>	Abitazioni civili
<b>Grado tipologia quotata</b>	Corrispondente
<b>Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)</b>	€ 700,00
<b>Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)</b>	€ 900,00

<b>Stato Conservativo Abitazione</b>	NORMALE
<b>Stato Conservativo quotato</b>	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0,5
K2 (coefficiente livello di piano)	0,2
<b>K = (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata)</b>	<b>0,275</b>
<b>Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K</b>	<b>€ 755,00</b>
<b>Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI</b>	<b>1</b>
<b>VALORE NORMALE UNITARIO IN CIFRA TONDA.</b>	<b>€ 755,00</b>

#### **1.1.4 – Rilevazioni di mercato fonti dirette**

Nella ricerca del valore di mercato sono state eseguite indagini presso più agenzie immobiliari, precisando, che per avere un quadro quanto più realistico del mercato immobiliare della zona, le agenzie interpellate sono tutte ubicate nel territorio di Vitulazio, e precisamente:

1. *Idea Casa*: Via Luciani, 59 – Vitulazio (CE).
2. *Casapiù Immobiliare*: Viale Kennedy, 37/C – Vitulazio (CE).
3. *Capital house*: Via Dante, 59/A – Vitulazio (CE).
4. *Gabetti franchising Vitulazio- Lucas Srl*: Via Luciani, 43 – Vitulazio (CE).

Alle agenzie immobiliari interpellate, è stata fornita una descrizione quanto più dettagliata possibile dei beni oggetto di stima.

L'indagine eseguita ha condotto ai seguenti risultati:

- *Appartamento per civile abitazione con annesso box auto inserito nel contesto di un complesso edilizio residenziale, in normali condizioni di manutenzione: min. €/mq 900,00 – max. €/mq 1.200,00.*

Ulteriori ricerche sono state eseguite sui seguenti portali di annunci immobiliari:

- *Immobiliare.it*
- *Casa.it*
- *Caasa.it*
- *Idealista.it*
- *Trovit.it*
- *Cercasicasa.it*

Le informazioni assunte presso operatori ed agenti immobiliari in zona sono di natura prettamente indicativa, ma, comunque, valide a stabilire un intervallo, ancorché ampio, delle più probabili quotazioni di mercato.

Al fine di ampliare il quadro di riferimento si sono analizzate le offerte di vendita di immobili reperibili anche su siti internet. Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo - massimo) offerti per immobili appartenenti alla medesima categoria immobiliare.

#### **1.1.5 – Offerte di vendite immobiliari: campioni rilevati**

Rif	Annuncio	Rif. annuncio	Sup. Comm. Mq.	Offerta Euro	Costo unitario €/mq
1	Cercasicasa.it	148167760	100	135.000,00	1.350,00
2	Cercasicasa.it	148167757	105	115.000,00	1.095,00
3	Cercasicasa.it	148046129	135	128.000,00	948,00
4	Immobiliare.it	147981584	138	109.000,00	789,00
5	Cercasicasa.it	147873814	140	90.000,00	642,00
6	Immobiliare.it	147002780	128	142.000,00	1.109,00
7	Cercasicasa.it	140620649	100	119.000,00	1.190,00
8	Immobiliare.it	101081729	110	115.000,00	1.045,00
9	Trovacasa.net	267968	107	125.000,00	1.168,00
10	Immobiliare.it	66767813	125	140.000,00	1.120,00
<b>Valore medio in c.t.</b>					<b>1.045,00</b>

Come già anticipato, i dati rinvenuti, comparabili con il bene da stimare, ci permettono di effettuare una stima di massima del valore di mercato dello stesso per analogia, anche se si ritiene il campione rilevabile poco ricco ma comunque sufficiente a formulare un giudizio di stima di massima, che andrà perfezionato poi con l'ausilio degli indicatori forniti dalle fonti indirette. Questi ultimi permettono di ridurre l'incertezza della stima insita nel metodo comparativo quando la scarsa disponibilità di dati ne limita la buona riuscita, ai fini della corretta stima del valore di mercato.

Bisogna evidenziare, inoltre, che i dati osservati dalle fonti dirette sono relativi a proposte di vendita con le quali i venditori offrono gli immobili sul mercato.

Tali offerte, come ovvio, rappresentano il massimo che il venditore richiede per il proprio immobile, ma il mercato con la contrattazione, ovviamente, porta ad un abbassamento delle relative offerte. Per cui tra l'effettivo prezzo di acquisto e l'offerta esiste uno scarto variabile in ragione delle diverse realtà comunali, delle specifiche tipologie immobiliari nonché delle caratteristiche costruttive e qualitative dei singoli immobili offerti sul mercato.

Occorre, quindi, attraverso l'utilizzo dei coefficienti di merito, epurare la stima dall'errore insito nel campione o quanto meno di ridurlo.

### **1.1.6 – Elaborazione delle indagini dirette**

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo monoparametrico, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard. Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene individuato il più probabile valore unitario posseduto dall'immobile.

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard.

La deviazione standard fornisce un'indicazione della distanza dei valori campionati rispetto al valore medio ( $V_m$ ) e, l'intervallo tra  $V_m - \text{dev. stand}$  e  $V_m + \text{dev. stand}$  rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 68% ricade il valore di mercato degli immobili della zona. Mentre nell'intervallo più ampio  $V_m \pm 2 \times \text{dev. stand}$  ricade il 95% dei possibili valori verificabili.

Nella tabella che segue si è proceduto alla determinazione dell'intervallo zonale mediante la metodologia statistica della deviazione standard:

Valori rilevati €/mq
1.350,00
1.095,00
948,00
789,00
642,00

	1.109,00
	1.190,00
	1.045,00
	1.168,00
	1.120,00
Deviazione standard	<b>€ 205,14</b>
Valore medio in c.t.	<b>€ 1.045,00</b>

La deviazione standard di circa 205,14 €/mq fornisce l'indicazione dell'intervallo dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di €/mq 1.045,00 e quindi l'intervallo €/mq 840,00 in c.t. – €/mq 1.250,00 in c.t. entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore di tutti gli immobili aventi caratteristiche tipologiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o in zone aventi medesime caratteristiche omogenee.

Tale valore, stimato sulle proposte di vendita, è, sostanzialmente, coerente con gli indicatori sintetici forniti dalle agenzie immobiliari, e risulta essenzialmente in linea con gli indicatori sintetici relativi alle rilevazioni indirette (Borsini immobiliari) in quanto pienamente compreso nel campo di variabilità e molto prossimo ai valori medi ivi riportati; tutto ciò a riprova della concretezza e della bontà del risultato ottenuto.

In definitiva, considerate le caratteristiche tipologiche dell'immobile staggito, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario di zona, espresso in euro per metro quadrato di superficie (metodo monoparametrico) pari ad **€/mq 1.045,00 in c.t.**, costituito dal valore medio di mercato riscontrato per immobili ubicati in contesti simili e con caratteristiche d'uso e manutenzione comparabili.

### ***1.1.7 – Coefficienti di merito***

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Si è scelto pertanto di utilizzare i correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell' Agenzia delle Entrate.

Il metodo consiste nel rilevare, dalla suddetta tabella, i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e di calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito  $C_M$  da applicare al valore attribuito all'intero lotto di vendita.

### 1.1.8 – Stima Lotto Unico

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato, come ampiamente relazionato nei paragrafi precedenti, scaturisce dall'applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale così come calcolata in risposta al quesito n. 2, apportando i correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

<b>Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)</b>	
<b>Fattore posizionale</b>	
Posizione relativa alla zona OMI <i>Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi pubblici <i>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Trasporti pubblici <i>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi Commerciali <i>Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</i>	Vicini (<300m) <i>Fattore di incidenza: 0.1</i>
Verde pubblico <i>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</i>	Lontani (>300m < 3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Dotazione di parcheggi <i>Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
<b>Caratteristiche intrinseche dell'edificio</b>	
Stato Conservativo	Da 10 - 15 anni <i>Fattore di incidenza: -5</i>
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Finiture	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Caratteristiche architettoniche	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Pertinenze comuni	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Androne	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Prospicenza	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Sicurezza	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Ascensore	Presente <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Nr. Unità nel fabbricato	Da 3 a 9 <i>Fattore di incidenza: -1</i>
Piani fuori terra	Piani 4 <i>Fattore di incidenza: -0,4</i>

Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale Fattore di incidenza: 0
<b>Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa</b>	
Livello manutentivo complessivo Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni	Normale Fattore di incidenza: 0
Finiture	Normali Fattore di incidenza: 0
Caratteristiche architettoniche	Normali Fattore di incidenza: 0
Piano	Terra Fattore di incidenza: +0,1
Numero piani interni	1 Fattore di incidenza: 1
Bagni	2 bagni per 3 camere Fattore di incidenza: -0.3
Servizi giorno/Lavanderia servizio giorno con water + lavabo	Assenti Fattore di incidenza: 0
Ripostiglio	Assente Fattore di incidenza: 0
Vista Esterna	Normale Fattore di incidenza: 0
Esposizione (ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est)	Normale Fattore di incidenza: 0
Luminosità	Buona (>1/8 sup. int.) Fattore di incidenza: 0.5
Impianti	Normale Fattore di incidenza: 0
Spazi interni	Normali Fattore di incidenza: 0
Distribuzione interna	Normale Fattore di incidenza: 0
<b>Costruttore</b>	
Storia	Recente (< 15 anni) Fattore di incidenza: -0.3
Struttura aziendale	Normale Fattore di incidenza: 0
Progettazione	Normale Fattore di incidenza: 0
Posizione del costruttore	Normale Fattore di incidenza: 0
<b>TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO</b>	<b>- 4,3%</b>

**Lotto Unico**  
**Calcolo del valore a base d'asta**

*Stima comparativa monoparametrica: il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente.*

<b>Valutazione dell'immobile lettera – A – e – B –</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente mq</b>	<b>Valore Unitario Euro/mq</b>	<b>Valore Complessivo Euro</b>
Superficie commerciale <b>Lotto Unico</b>	131,47	€ 1.045,00	€ 137.386,15
Valore a corpo:			€ 137.386,15
Valore accessori:			===
Valore complessivo intero in cifra tonda:			€ 137.386,15
Valore diritto e quota: diritto della piena proprietà			€ 137.386,15



**Valore complessivo diritto e quota in cifra tonda** € 137.400,00

**Riepilogo valore a base d'asta in cifra tonda del Lotto Unico**

ID	Immobile	Valore intero	Valore diritto e quota
A + B	Fgl. 2 - P.IIa 5099 - Sub 2 - Sub 12	€ 137.400,00	€ 137.400,00

**Adeguamenti e correzioni al valore di stima**

Riduzione del 4,3% per l'applicazione della tabella TCM 3.1.1 € 5.908,00

**Valore in c.t. al netto dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1** € 131.500,00

Costi per la definizione delle difformità urbanistiche/catastali € 700,00

Quote condominiali insolute dal 01/04/2021 al 30/04/2023 € 600,00

Costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) € 500,00

**Valore in c.t. al netto dei costi per difformità urbanistiche e catastali** € 129.700,00

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel presente quesito, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ed inoltre considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendo conto di tutto ciò il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10 %.

€ 12.970,00

Valore di stima complessivo intero in c.t. al netto degli adeguamenti e correzioni € 116.700,00

**Valore in cifra tonda degli immobili di cui al Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato in cui si trovano per la quota di piena proprietà.** € 116.700,00

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

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

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

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

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**.*

In data 12/03/2023 il creditore procedente ha depositato nel fascicolo telematico l'estratto dell'atto di matrimonio (*cf. allegato n. 9*) richiesto al Comune di Torre del Greco (NA) presso il quale, in data 27/08/1986 è stato ricevuto dal

non si riscontrano annotazioni a margine.

Dalla verifica effettuata dal custode giudiziario mediante richiesta inoltrata all'Ufficio

(*cf. allegato n. 9*).

#### 4. CONCLUSIONI

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti è dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale dei beni immobili che costituiscono il Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto per il diritto di piena ed intera proprietà, ammonta ad Euro 116.700,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 79 pagine, oltre gli allegati e il frontespizio, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione nella persona del dott.ssa Linda Catagna.

Sono allegati alla relazione e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico.
- ⇒ **ALLEGATO 2:** Disegni grafici:

- Grafico dello stato di fatto del compendio staggito.
  - Grafico delle difformità urbanistiche e catastali.
- ⇒ **ALLEGATO 3:** Verifica della corrispondenza tra la foto satellitare di *Google Maps* con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*.
- ⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione catastale:
- Visure storiche per immobile.
  - Planimetria catastale.
  - Estratto di mappa.
  - Elaborato planimetrico
- ⇒ **ALLEGATO 5:** Ispezione ipotecaria.
- ⇒ **ALLEGATO 6:**
- Nota di trascrizione atto di compravendita notaio Orsi Raffaele Rep. N. 91803 del 22/04/2008;
  - Quietanza Archivio Notarile di SMCV per lettura atto notaio Orsi Raffaele Rep. N. 91803 del 22/04/2008.
- ⇒ **ALLEGATO 7:** Verifica tecnico-amministrativa:
- ⇒ **ALLEGATO 8:** Decreto n. 100 agli atti dell'Ufficio Usi Civici - Regione Campania.
- ⇒ **ALLEGATO 9:** Certificati:
- Certificato residenza della sig.ra ///.
  - Annotazione del Comune di Torre del Greco (NA) dell'estratto di matrimonio dei coniugi [REDACTED]
- ⇒ **ALLEGATO 10:** Attestazione dell'invio della relazione peritale alle parti in causa.

Teverola, 30 aprile 2023

L'esperto stimatore  
geom. Pasquale Mariniello