

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**



*procedimento immobiliare*

**RGE 87/2023**

*ruolo generale esecuzione*

**O M I S S I S**  
*c o n t r o*  
**O M I S S I S**

# INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	<b>3</b>
QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	<b>3</b>
QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO .....	<b>6</b>
QUESITO 3 – PROCEDE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....	<b>26</b>
QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	<b>32</b>
QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....	<b>34</b>
QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....	<b>36</b>
QUESITO 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE .....	<b>49</b>
7.1 <i>Calcolo della superficie utile lorda</i> .....	<b>51</b>
7.2 <i>Individuazione valore unitario di locazione</i> .....	<b>54</b>
7.3 <i>Individuazione del più probabile canone di locazione corrente</i> .....	<b>55</b>
7.4 <i>Verifica del canone di locazione richiesto</i> .....	<b>56</b>
QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	<b>56</b>
QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....	<b>60</b>
QUESITO 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....	<b>61</b>
QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	<b>62</b>
QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI .....	<b>62</b>
12.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i> .....	<b>63</b>
12.2 <i>Calcolo della superficie commerciale</i> .....	<b>65</b>
12.3 <i>Stima del bene</i> .....	<b>65</b>
12.4 <i>Adeguamento alla stima</i> .....	<b>66</b>
12.5 <i>Prezzo basa d'asta proposto</i> .....	<b>67</b>
QUESITO 13 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA .....	<b>67</b>
QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....	<b>68</b>
<b>4. ALLEGATI</b> .....	

---

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della Provincia di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS degli OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) via **OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 87/2023 – OMISSIS S.r.l. contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 20.06.2024.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 27.06.2024 il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento, in maniera congiunta con il Custode Giudiziario nominato **OMISSIS OMISSIS** e ai sensi dell'art. 559 comma 3 c.p.c.. In data **05.07.2024**, con il Custode Giudiziario, dopo che questi ne aveva dato preventiva comunicazione all'esecutata, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento, sito nel Comune di Villa Literno (CE), alla località San Sossio – Quote Vecchie, all'attuale via delle Dune n. 51. Presso il bene si rinveniva la presenza del sig. **OMISSIS OMISSIS**, fratello della debitrice esecutata, che ha consentito l'accesso al bene staggito, rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico delle unità, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta del bene. Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cf. Allegato 01*). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Literno (CE), l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio alle parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria.

\*\*\*\*\*

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

quesito 1

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

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; 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 "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.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 "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

---

---

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 21.02.2023, oggetto della procedura in danno della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.t.: OMISSIS OMISSIS)** è (...) la quota di 1/1 della piena proprietà (...) del (...) *villino unifamiliare con giardino, articolato su tre livelli e contraddistinto con l'interno B/5, così composto: - al piano terra da ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno, vano scala, sottoscala e portico; - al primo piano da tre camere da letto, ripostiglio, bagno, disimpegno e due balconi; - al secondo piano da lavanderia/bagno e terrazzo scoperto; (...)* (...) *Riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al fg. 6, p.lla 5007, sub. 5, piano T-1-2, cat. A/2* (...).

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità alla debitrice eseguita in virtù del titolo trascritto in proprio favore.**

#### **DIFFORMITA' FORMALI**

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 13.03.2023 nn.10075/7790), da allora rimasti invariati.

#### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso presenta alcune differenze/difformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta, riguardanti (in generale) la diversa disposizione di alcune murature interne, al differimento di alcuni vano porta e vani finestra, alla chiusura di parte del porticato per la realizzazione del nuovo ripostiglio, alla mancata rappresentazione dello spazio esterno pertinenziale e alla diversa altezza interna rilevata.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene staggito e oggetto di stima:





*\_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare - - Google earth®*



*\_sovrapposizione immagine satellitare e estratto della mappa catastale (Stimatrix ®)*

Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene oggetto di esecuzione e considerata la sua consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

**piena ed intera proprietà di un'abitazione civile** in villino con spazio esterno, su tre livelli e ubicata nel Comune di **Villa Literno (CE)**, in località San Sossio – Quote Vecchie, all'attuale **via delle Dune n. 51**, composta al *piano terra* da un living (ingresso/soggiorno con angolo cottura), un bagno, un ripostiglio, un porticato e spazio esterno; al *piano primo* da un disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio, oltre a due balconi; al *piano secondo* da un disimpegno, un bagno/lavanderia e un terrazzo; distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 6, Particella 5007, Sub 5** Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani.

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

*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.*

**Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un'abitazione civile (in villino) su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), facenti parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, composto da quattro unità abitative, sita nel Comune di **Villa Literno (CE)** all'attuale **via delle Dune n. 51** della località San Sossio – Quote Vecchie, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 6, particella 5007, sub 5**.**

**CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**



Il bene oggetto di esecuzione sorge a poca distanza dal centro abitato di Villa Literno (CE), precisamente a circa due chilometri e mezzo (2,5 km), e a circa tre chilometri e mezzo (3,5 km) dal Municipio cittadino; ricade in una zona impiegata all'attività agricola (lungo la via principale di collegamento (attuale via delle Dune – S.P. 101), e nelle vicinanze della Strada Statale 7qrt – via Domiziana e della Strada Statale 7 bis di Terra di Lavoro (diramazione delle S.S 7 via Appia). Il contesto (nei pressi del bene *de quo*) presenta la strada principale asfaltata (in discrete condizioni di manutenzione) con pubblica illuminazione e banchine marciapiedi laterali.



*\_inquadramento territoriale (immagine satellitare Google earth ®)*

Per la sua disposizione spaziale, quindi, il bene risulta facilmente raggiungibile e ben collegato con la restante parte del territorio comunale di Villa Literno (CE) e con i territori limitrofi di Casal di Principe (CE), San Cipriano d'Aversa (CE), Pinetamare, ecc..

### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

Il complesso residenziale insistente sulla p.lla 5007, consiste in un blocco di abitazioni unifamiliari a schiera composto di quattro (4) unità distinte; è risalente al periodo compreso tra il mese di luglio e il novembre del duemilaquattro (2004).



---

---

L'intero blocco di unità abitative è collocato internamente alla via principale delle Dune, ma con accesso dal viale interno alla stessa via; si mostra edificato, per quanto visibile a vista, con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato e strutture orizzontali in laterizi e travetti prefabbricati, con le murature di compagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile. Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero corpo di fabbrica, si mostravano in buone condizioni di manutenzione. Per quanto rilevato visivamente, non si riscontravano segni di ammaloramento, non necessitando, quindi, di alcun intervento di manutenzione straordinaria ma solo di quella ordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



*\_immagini esterne – da viale interno*



*\_immagini esterne – da spazio esterno esclusivo*

Al **piano terra** dell'unità abitativa, anticipato dallo spazio esterno, si accede dal viale interno del complesso residenziale (*sub. 1 – B.C.N.C. – corte comune*).

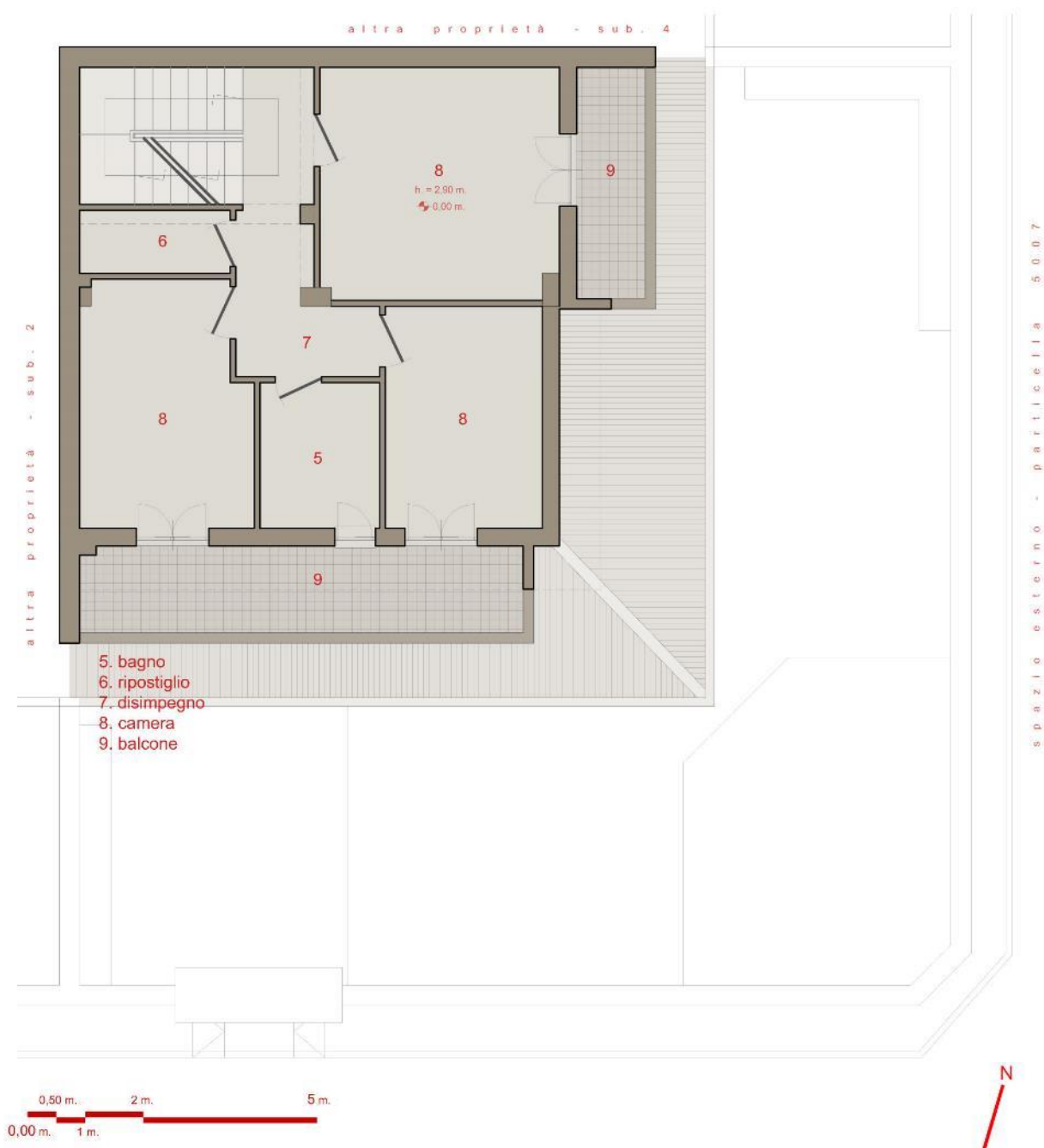
È composto da un **ingresso/soggiorno**, **cucina/pranzo** (*abitabile*), un **bagno** e un **ripostiglio** oltre al vano scala di collegamento con i piani superiori; avente una superficie interna utile di ~ 64 m<sup>2</sup> (*63,68 mq*) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, di 2,90 ml.. Nella parte esterna, inoltre, sono presenti lo **spazio esterno pertinenziale** (cortile adibito in parte a giardino con piccole aiuole e in parte pavimentato) di ~ 135 m<sup>2</sup> (*135,35 mq*), il **portico** di accesso all'u.i. di ~ 21 m<sup>2</sup> (*21,12 mq*) e un **ripostiglio** di ~ 3 m<sup>2</sup> (*2,65 mq*) (*cf. Allegato 14 - grafico 01*); e come meglio di seguito rappresentato:



*\_planimetria stato di fatto – piano terra*



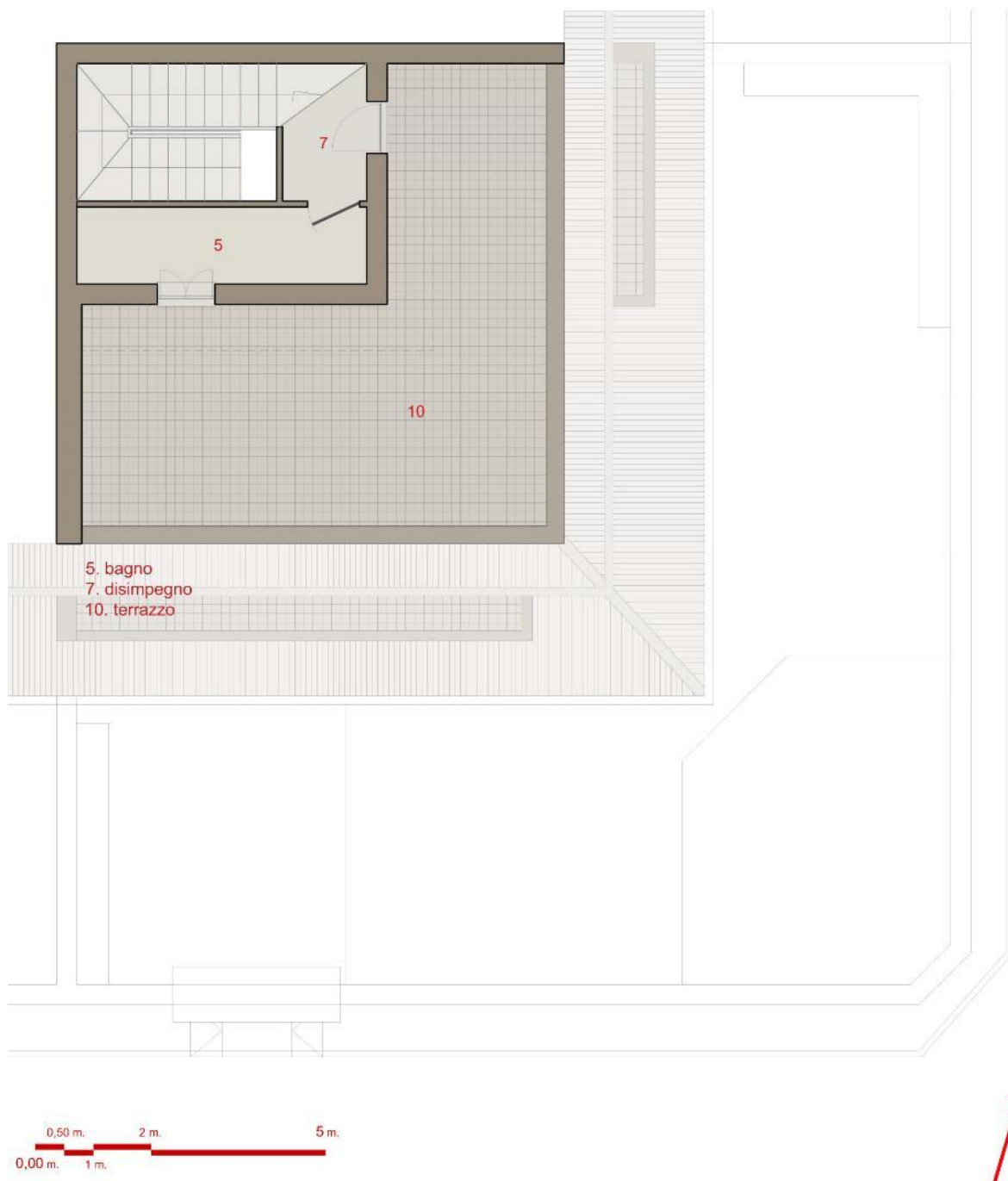
Con accesso diretto dal piano terra mediante il vano scala interno, vi sono il **piano primo**, adibito alla zona notte, e il **piano secondo**. Il **piano primo** si compone di un **disimpegno/corridoio**, **tre camere**, un **bagno** e un **ripostiglio**; l'intero piano ha una superficie interna utile di ~ 64 m<sup>2</sup> (63,68 mq) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto di ~ 2,90 ml.. A completamento del piano vi sono anche due **balconi**, disposti sulla facciata principale (sud) e su quella laterale (est); di primo ha una superficie utile di ~ 11 m<sup>2</sup> (11,44 mq) mentre il secondo di ~ 5 m<sup>2</sup> (4,72 mq) (cfr. Allegato 14 - grafico 02):



\_planimetria stato di fatto – piano primo



Al **piano secondo**, ancora, e sempre con accesso dal vano scala interno, è posizionato un ballatoio/disimpegno e un **bagno**; il tutto avente una superficie interna utile interna di ~ 9 m<sup>2</sup> (9,31 mq) e un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto di ~ 2,80 ml.. A completamento del piano vi è il **terrazzo** (di copertura di parte del piano sottostante), prospettante a sud e ad est, e avente una superficie utile di ~ 27 m<sup>2</sup> (27,48 mq) (cfr. Allegato 14 - grafico 03):



*\_planimetria stato di fatto – piano secondo*

---

---

Internamente, la pavimentazione si mostra uguale per l'intero immobile, ad esclusione del bagno al piano primo e del piano secondo; è realizzata con piastrelle quadrate di colore chiaro, poste in opera a quarantacinque gradi ed in continuità tra i vani. Il bagno al piano primo, invece, è caratterizzato da piastrelle quadrate (simili per tonalità a quelle dell'intera unità abitativa) disposte però in maniera regolare; della stessa tipologia (anche se con dimensioni e tonalità differenti) sono state utilizzate anche come rivestimento alle pareti (non per tutta altezza), disposte in maniera regolare per la parte bassa e in chiusura e a quarantacinque gradi la parte centrale. Il bagno al secondo piano, ancora, e così come il ballatoio/disimpegno sono lastricati con piastrelle di forma quadrata disposte regolarmente e di colore chiaro; le stesse sono utilizzate anche come rivestimento nel bagno (non per tutta l'altezza del vano) e avente una tonalità inferiore (più chiara) della pavimentazione. Anche la cucina (e in particolare la parete retro lavello e zona cottura) mostra un rivestimento con piastrelle quadrate disposte regolarmente di colore chiaro.

Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica (in varie colorazioni); anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro.

Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza.

Gli infissi esterni sono in polivinilcloruro (PVC) con vetro camera e dotati come sistema di oscuramento e protezione di persiane avvolgibili in plastica di colore scuro.

Sono presenti gli impianti idrico (acqua di pozzo) e elettrico; entrambi del tipo sottotraccia e funzionanti.

Vi è l'impianto di riscaldamento autonomo, costituito da radiatori in alluminio alle pareti e caldaia murale esterna alimentata a gas GPL.

Il tutto come meglio apprezzabile dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:



*\_immagini esterne*





*\_immagini esterne*



*\_ingresso all'u.i. e soggiorno – piano terra*

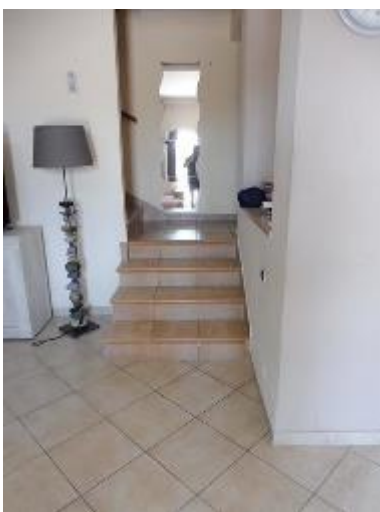




*\_cucina – piano terra*



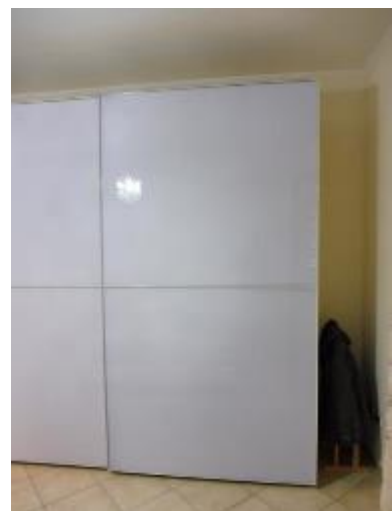
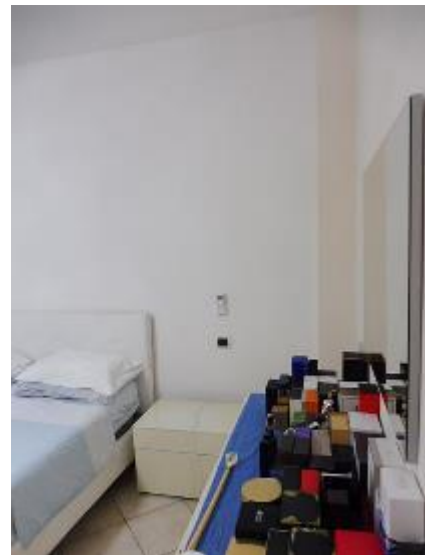
*\_bagno e ripostiglio – piano terra*



*\_scala di collegamento interna*



*\_disimpegno – piano primo*

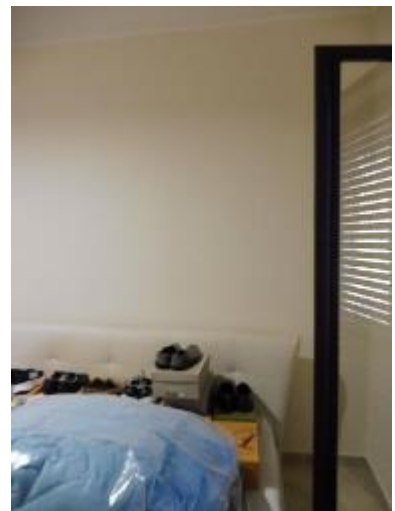


*\_camera padronale – piano primo*





*\_balcone camera padronale – piano primo*

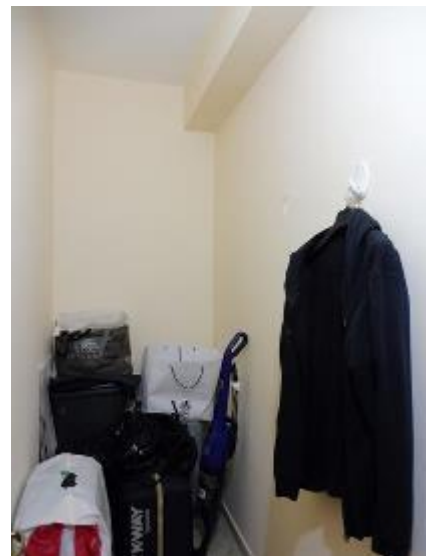


*\_camera secondaria – piano primo*





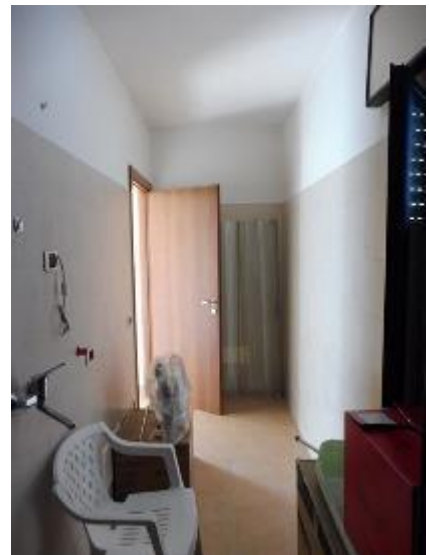
*\_camera – piano primo*



*\_bagno e ripostiglio – piano primo*



*\_scala di collegamento interna e ballatoio/disimpegno – piano secondo*



*\_bagno – piano secondo*



*\_terrazzo*



\_terrazzo

Inoltre, per l'unità abitativa staggita è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), num. progressivo APE – AENGR-287837-22/05/2018 con scadenza il 22.05.2028, allegato al titolo di proprietà in capo alla debitrice eseguita. Dallo stesso si evince che il bene *de quo* ha come prestazione energetica globale la **classe E** (71,38 KWh/m<sup>2</sup> anno) (cfr. Allegati 05a).

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima del più probabile valore dell'immobile *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>1</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>2</sup>, viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
  - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);*
  - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);*
  - *verande/portici/tettoie.*

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

<sup>1</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>2</sup> Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

## CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

### ○ vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### ○ pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

### ○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

## SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali, e determinati nel modo suddetto, occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive.

Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

#### **a. Pertinenze esclusive di ornamento:**

*Superficie scoperta e di ornamento e dei locali a servizio*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (*parchi, giardini e similari*) è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

*Per balconi, terrazze e similari:*

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;



- 
- al 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>.;
  - al 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
- al 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>.;
  - al 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.;
- b. Pertinenze esclusive accessorie (*cantine, soffitte e assimilabili*):**
- al 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
  - al 25% della superficie, qualora non comunicanti;

**I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche dei beni.**

Il calcolo della superficie commerciale dei beni staggiti è riportato nella seguente tabella:

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

(sub.5) - superficie principale e degli accessori diretti

piano terra					
ambiente	S netta		Coeff	S <sub>comm</sub>	
ingresso/soggiorno	42,98	mq	1	42,98	mq
cucina	12,93	mq	1	12,93	mq
bagno	3,56	mq	1	3,56	mq
ripostiglio	4,21	mq	1	4,21	mq
vano scala	9,60	mq	1	9,60	mq
<b>superficie netta</b>	<b>73,28</b>	<b>mq</b>		<b>73,28</b>	<b>mq</b>
muratura interna	3,08	mq	1	3,08	mq
muratura esterna	23,69	mq	1	23,69	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>100,05</b>	<b>mq</b>
superfici omogeneizzate					
ripostiglio esterno	2,65	mq	0,25	0,66	mq
porticato	21,12	mq	0,3	6,34	mq
spazio esterno	135,35	mq			
% della sup. fino al quintuplo della sup. dei vani principali, access. diretti, ecc.,	135,35	mq	0,1	13,54	mq
<b>superficie netta</b>	<b>159,12</b>	<b>mq</b>			
<b>TOTALE - A2</b>				<b>20,53</b>	<b>mq</b>
piano primo					
ambiente	S netta		Coeff	S <sub>comm</sub>	
disimpegno	5,23	mq	1	5,23	mq
camera 1	16,49	mq	1	16,49	mq
camera 2	12,17	mq	1	12,17	mq
camera 3	10,40	mq	1	10,40	mq
bagno	5,19	mq	1	5,19	mq
ripostiglio	2,83	mq	1	2,83	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>52,31</b>	<b>mq</b>		<b>52,31</b>	<b>mq</b>
muratura interna	2,98	mq	1	2,98	mq
muratura esterna	14,1	mq	1	14,10	mq
<b>TOTALE - B1</b>				<b>69,39</b>	<b>mq</b>
superfici omogeneizzate					
bacone 1	11,44	mq	0,3	3,43	mq
balcone 2	4,72	mq	0,3	1,42	mq
<b>superficie netta</b>	<b>16,16</b>	<b>mq</b>			
<b>TOTALE - B2</b>				<b>4,85</b>	<b>mq</b>
piano secondo					
ambiente	S netta		Coeff	S <sub>comm</sub>	
disimpegno	2,67	mq	1	2,67	mq
bagno	6,64	mq	1	6,64	mq
<b>superficie netta</b>	<b>9,31</b>	<b>mq</b>		<b>9,31</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0,63	mq	1	0,63	mq
muratura interna	11,05	mq	1	11,05	mq
<b>TOTALE - C1</b>				<b>20,99</b>	<b>mq</b>
superfici omogeneizzate					
terrazzo	42,33	mq			
al 30% fino a 25 mq.	25,00	mq	0,3	7,50	mq
eccedenza al 10%	17,33	mq	0,1	1,73	mq
<b>superficie netta</b>	<b>42,33</b>	<b>mq</b>			
<b>TOTALE - C2</b>				<b>9,23</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE (A1 + A2 + B1 + B2 + C1 + C2)</b>				<b>225,04</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>225</b>	<b>mq</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.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative al bene staggito con la planimetria correlata e la visura storica per immobile relativa al terreno su cui l'intero complesso residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

**IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente identificata nel N.C.E.U. del Comune di Villa Literno (CE) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione di tipo civile**

**Foglio 6, Particella 5007, Sub 5, Categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani**

**Indirizzo: via delle Dune s.n.c., piano T-1-2**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (sub.4), a **sud** e a **est** con spazio esterno (p.lla 5007) e a **ovest** con altra u.i.u. (sub. 2);

in ditta alla sig.ra:

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**

per il diritto di proprietà per 1/1



---

**I suddetti identificativi essenziali** (*foglio, particella e subalterno*) **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà trascritto in proprio favore** (*cfr. Allegati 05a*).

Dopo la trascrizione del pignoramento (13.03.2023 ai nn.10075/7790) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

Tali identificativi catastali derivano dalla loro **COSTITUZIONE del 09.05.2007**, pratica n. CE0233202, in atti dal 09.05.2007, registrazione n.1683.1/2007. Le uniche modificazioni hanno interessato i dati classamento, e precisamente l'ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21.11.2008, pratica n. CE0533935 in atti dal 21.11.2008, (registr. n. 29631.1/2008), la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24.08.2009, pratica n. CE0381009 in atti dal 24.08.2009 per il classamento e rendita validati, la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24.01.2018, pratica n. CE0010003 in atti dal 25.01.2018 (registr. n.1892.1/2018) con classamento e rendita proposti (ai sensi del D.M. 701/94) e la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21.09.2018, pratica n. CE0116145 in atti dal 21.09.2018 per il classamento e rendita validati (*cfr. Allegati 02*).

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

---

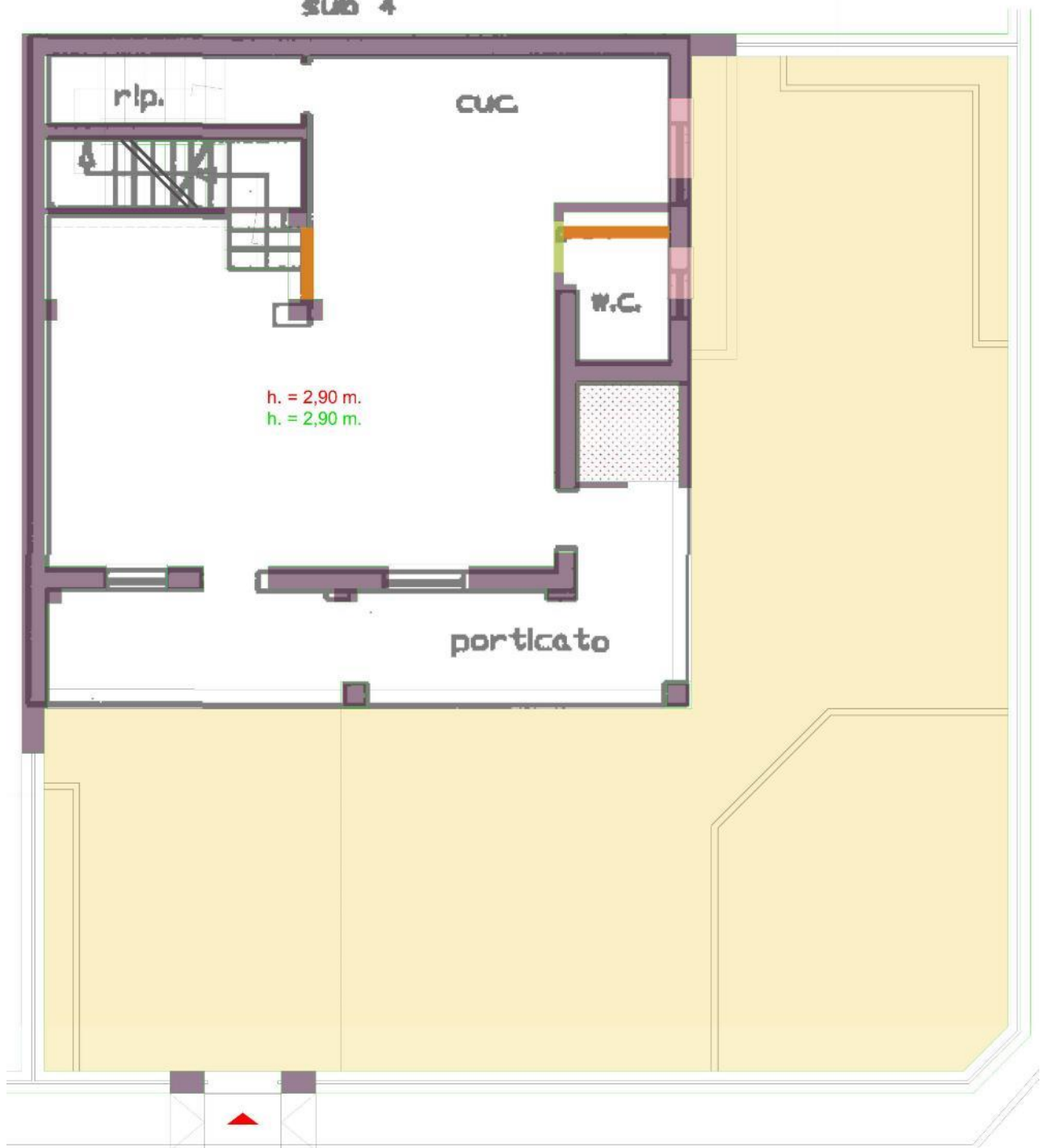
Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le rispettive planimetrie catastali rinvenute del bene oggetto di esecuzione (dichiarazione prot. n. CE0010003 del 25.01.2018), **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano al *piano terra* dell'*unità abitativa* (*sub.5*) le seguenti differenze:

- *la diversa disposizione di alcune pareti interni;*
- *l'apertura di nuovi vani porta interni;*
- *il differimento di alcuni vani finestra;*
- *la chiusura di parte del porticato per la realizzazione del nuovo deposito;*
- *la mancata indicazione dello spazio esterno;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato (*cfr. Allegato 14 - grafico 04*):

h=2.90

sub 4

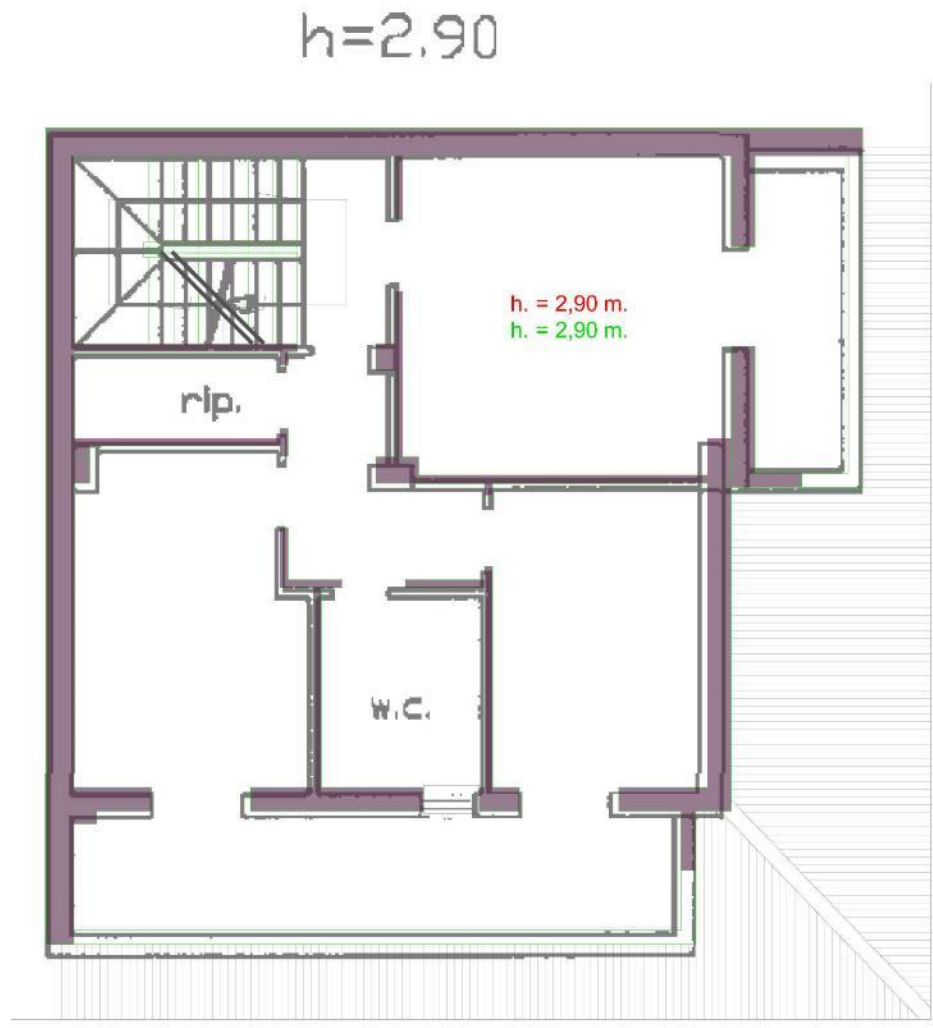


LEGENDA

- |   |   |
|---|---|
|  MURATURA RILEVATA       |  SPOSTAMENTO VANO FINESTRA e/o PORTA |
|  MURATURA NON RILEVATA   |  MANCATA INDICAZIONE SPAZIO ESTERNO  |
|  NUOVA APERTURA RILEVATA |  NUOVO VANO RILEVATO                 |
|  ALTEZZA RILEVATA        |  ALTEZZA INDICATA                    |

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta – piano terra*

al piano primo, invece, non si rilevano differenze/diformità (cfr. Allegato 14 – grafico 05),



LEGENDA

— MURATURA RILEVATA  
ALTEZZA RILEVATA ALTEZZA INDICATA

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta – piano primo*



mentre al piano secondo si evidenziano (cfr. Allegato 14 - grafico 06):

- la diversa disposizione della muratura a chiusura di parte del ballatoio;
- il differimento del vano porta di accesso al vano lavanderia/bagno;
- la variazione della tipologia di apertura (da portafinestra a finestra);
- la diversa altezza interna rilevata (2,80 ml rilevati a fronte dei 2,70 ml indicati);



#### LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		VARIAZIONE TIPOLOGIA APERTURA
	MURATURA NON RILEVATA		ALTEZZA RILEVATA
	NUOVA APERTURA RILEVATA		ALTEZZA INDICATA

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta – piano secondo*

---

---

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali<sup>3</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati). Occorre inoltre provvedere alla **Variazione della Toponomastica** al fine di variare i dati di ubicazione dell'unità nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto).

#### **STORIA CATASTALE DEL TERRENO**

L'intero complesso residenziale di cui è parte integrante il bene staggito sorge sull'attuale fondo distinto al Catasto Terreni del Comune di Villa Literno (CE) al **foglio 6, Particella 5007, qualità ENTE URBANO** di are **11 e ca 21** (1.121 m<sup>2</sup>).

La suddetta particella, così identificata a seguito di TIPO MAPPALE del 17.03.2004, (*pratica n. CE0051523 in atti dal 17.03.2004 (registr. n.51523.1/2004)*), è stata generata dalla p.lla **5004** di are 11 ca 21 (1.121 m<sup>2</sup>), quest'ultima, è derivante a seguito del FRAZIONAMENTO del 20.02.2004, pratica n. CE0021671 (*in atti dal 20.02.2004 (registr. n.21671.1/2004)*) dalla maggiore consistenza della p.lla **146** di are 34 ca 31 (1.121 m<sup>2</sup>), derivante a sua volta a seguito del FRAZIONAMENTO del 09.10.1991 (*in atti dal 29.04.1997, registr. n.1473.1/1991*) dalla maggiore consistenza della p.lla **52** di are 42 ca 87 (4.287 m<sup>2</sup>); così distinta all'impianto meccanografico del 26.03.1985 (*cfr. Allegato 03*).

---

<sup>3</sup>Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto dei terreni (risalente alla fine del milleottocento e/o inizi del millenovecento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla 5007 rientra nella consistenza originaria di impianto della particella **52**, e così come di seguito rappresentata (cfr. Allegati 03):



in grigio – Estratto di Mappa di impianto catasto terreni    in blu – E.D.M. attuale  
in verde – attuale p.lla 5007    - - - - - p.lla catastale 52 all'impianto terreni

*\_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto*

\*\*\*\*\*

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

quesito 4

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 DI VENDITA

**piena ed intera proprietà** di un'abitazione civile in villino su tre livelli, con porticato e spazio esterno, ubicata nel Comune di **Villa Literno (CE)**, in località San Sossio – Quote Vecchie, all'attuale **via delle Dune n. 51**, composta al *piano terra* da un **living** (ingresso/soggiorno con angolo cottura), **un bagno, un ripostiglio, un porticato e spazio esterno**; al *piano primo* da un **disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio**, oltre a **due balconi**; al *piano secondo* da un **disimpegno, un bagno/lavanderia e un terrazzo**; distinta al NCEU al *foglio 6 particella 5007 sub 5, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani*; confina: a **nord** con altra u.i.u. (sub.4), a **sud e a est** con spazio esterno (p.lla 5007) e a **ovest** con altra u.i.u. (sub. 2); con "(...) ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù, attive e passive, nulla escluso ed eccettuato (...).

**Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/diformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute**; in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica degli elaborati rinvenuti, si rileva per il *piano terra* la diversa disposizione di alcune pareti interni, l'apertura di nuovi vani porta interni, il differimento di alcuni vani finestra, la chiusura di parte del porticato per la realizzazione del nuovo deposito e la mancata indicazione dello spazio esterno; nessuna differenza/diformità si rileva per il *piano primo*; per il *piano secondo* la diversa disposizione della muratura a chiusura di parte del ballatoio, il differimento del vano porta di accesso al vano lavanderia/bagno, la variazione della tipologia di apertura (da portafinestra a finestra) e la diversa altezza interna rilevata (2,80 ml rilevati a fronte dei 2,70 ml indicati).

L'immobile in questione si trova in una **zona omogenea D3** del Piano Urbanistico Comunale di Villa Literno (CE), destinata ad **insediamenti produttivi di tipo commerciale e turistico. Il fabbricato**, comprensivo dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato costruito **in assenza di titolo abilitativo**; per l'unità abitativa staggita è stato rilasciato un **Permesso di Costruire in Sanatoria in data 2300.2018, prot. gen. n.1011**. Il fabbricato non è soggetto a vincoli di tutela culturale o paesaggistica, come confermato dalla Soprintendenza, ma l'area su cui sorge è sottoposta a vincolo ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004, seppur non specificato in dettaglio dall'Ufficio Tecnico Comunale. Inoltre, il grafico rinvenuto all'interno della pratica edilizia risulta privo di timbro e della firma del tecnico incaricato e di qualsiasi forma di vidimazione o approvazione da parte dell'ente comunale competente; elementi essenziali per garantire la veridicità e l'autenticità del documento stesso e di conseguenza privo di qualsivoglia valore legale. Pertanto, l'analisi delle differenze/diformità, è stato effettuato in relazione alla prima planimetria catastale rinvenuta in atti; lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/diformità rispetto al suddetto grafico, in generale, con modifiche riguardanti l'aumento della superficie utile (e quindi della volumetria generale), il mutamento della destinazione d'uso di una parte del porticato al piano terra, la modifica dei prospetti, la configurazione interna dell'unità e le diverse altezze interne rilevate.

**È stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) num. progressivo APE – AENGR-287837-22/05/2018 con scadenza il 22.05.2028; dallo stesso si evince che il bene de quo ha come prestazione energetica globale la classe E (71,38 KWh/m<sup>2</sup> anno).**

**PREZZO BASE € 170.000,00 (centosettantamila euro)**

\*\*\*\*\*

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

quesito 5

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 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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (13.03.2023 nn.10075/7790) sono stati individuati i seguenti titoli:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **22.05.2018**, rep. n. 126158 e raccolta n. 82245, trascritto il **30.05.2018** ai nn. 18720/14728, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE)**, il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) acquista dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE)** il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) il **diritto di piena proprietà** di un (...) – *villino unifamiliare con giardino, articolato su tre livelli e contraddistinto con l'interno B/5, così composto: - al piano terra da ingresso/soggiorno, angolo/cottura, bagno, vano scala, sottoscala e portico; - al piano primo da tre camere da letto, ripostiglio, bagno, disimpegno, e due balconi; - al secondo piano da lavanderia/bagno e terrazzo scoperto; (...) (...) riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 6, p.IIa 5007, sub. 5, piano T-1-2, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5 (...)* (cfr. Allegato 05a);

al sig. **OMISSIS OMISSIS** detto bene è pervenuto in virtù di:

**2. DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di S. Maria C. V. del **18.05.2017**, rep. n.2132, trascritto il **12.06.2017** ai nn. 19506/14942, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE)** il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) acquista dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE)**, il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), il **diritto di piena proprietà** dell'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. del Villa Litterno (CE) al **foglio 6, p.IIa 5007, sub. 5, cat. A/2, consistenza 7 vani** (cfr. Allegato 05b);



alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS** la p.lla originaria di terreno su cui successivamente è stato edificato l'intero fabbricato, e di cui è parte integrante il bene oggetto di procedura, è pervenuto in virtù di:

**3. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **23.10.1991**, rep. n.65554, trascritto il **14.11.1991** ai nn. 26625/22641, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** acquista dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, per la quota di un mezzo ciascuno, **il diritto di piena proprietà del terreno** censito in C.T. del Comune di Villa Literno (CE) al foglio **6**, p.lla **146** di 34 are e 31 ca (3.431 m<sup>2</sup>) (cfr. *Allegato 05c*);

**Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 6

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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**.

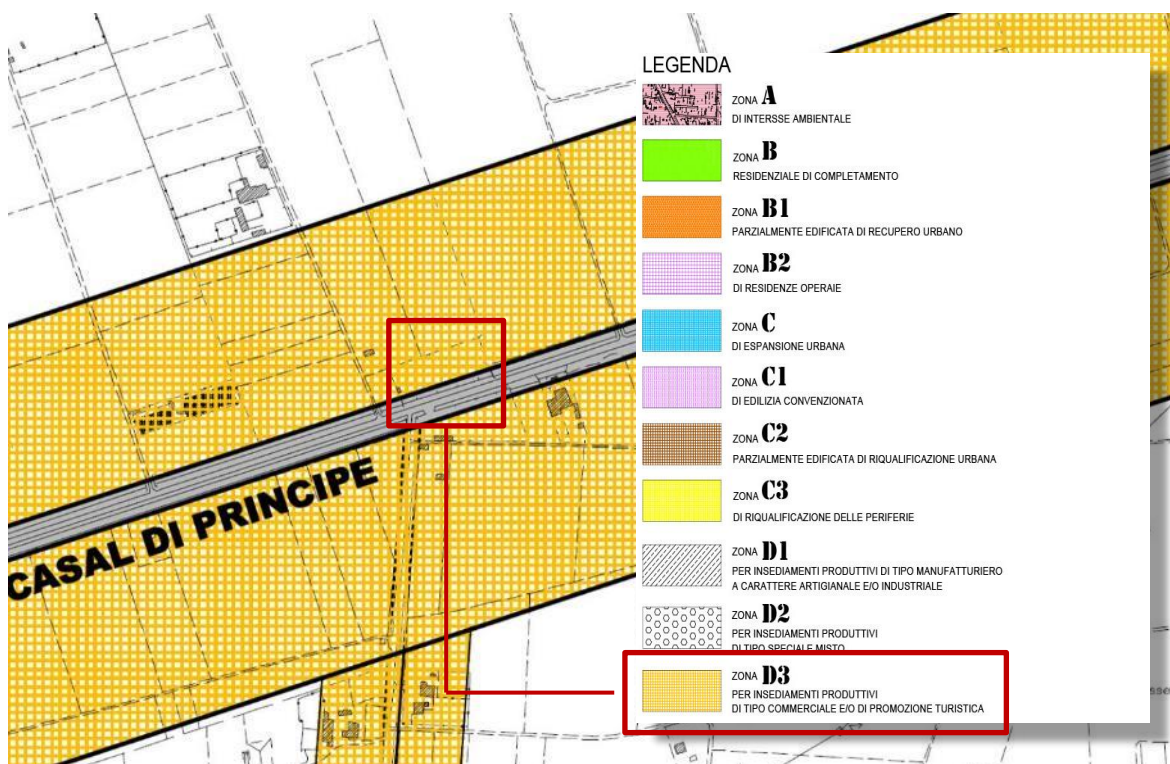
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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.

Così come riscontrato sull'elaborato "U.08 – Utilizzazione del Territorio – Quadro D'assieme" del vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)**, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 27.02.2008 ed approvato con Decreto del Commissario Straordinario della Provincia di Caserta n. 11/Comm. del 15.03.2010, risulta che il terreno attualmente distinto al foglio **6** particella **5007**, area su cui insiste l'intero fabbricato e di cui è parte integrante il bene *de quo*, ricade all'interno della zona omogenea classificata **D3 – per insediamenti produttivi di**

**tipo commerciale e/o di promozione turistica** disciplinata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) (cfr. Allegato 06a):



\_stralcio TAV. u.08 – Utilizzazione del Territorio – Quadro d’insieme

Dalle indagini effettuate presso e con l’Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 23.07.2024, prot. n. 11062 del 24.07.2024 e successiva istanza di sollecito del 21.10.2024, prot. n. 15120 del 21.10.2024 (cfr. Allegato 06b), risulta che l’intero fabbricato, di cui è parte integrante il bene *de quo* è **stato edificato in assenza di titolo edilizio**.

Per l’unità abitativa staggiata, vista la domanda di sanatoria edilizia (ai sensi della Legge 326/2003<sup>4</sup>) presentata in data 03.12.2004, reg.ta con prot. gen. n. 16829 in nome della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, volta ad ottenere il Titolo abilitativo edilizio in sanatoria delle opere abusive ubicate nel Comune di Villa Literno (CE) alla via delle Dune s.n.c., località “San Sossio”, e consistenti nella realizzazione di una villetta sviluppata su tre livelli (piano terra, primo e secondo) collegati tra di loro mediante una scala interna, è stato rilasciato il **Permesso di Costruire in sanatoria n. 01** del

<sup>4</sup> Legge 24 novembre 2003, n. 326 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici.

---

**23.01.2018, prot. gen. n. 1011**, al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) (cfr. *Allegato 06c*). In merito alla documentazione recuperata all'interno della detta pratica edilizia (in copia), si segnala la presenza di un grafico unico, il quale appare essere parte integrante del progetto relativo alla pratica in oggetto. Tuttavia, si evidenziano alcune perplessità legate alla sua validità e regolarità. Il grafico in questione, infatti, sebbene riporti informazioni tecniche relative al progetto edilizio della pratica di Condono prot. n.16829 del 03.12.2004 e relativa al bene *de quo*, si mostra privo del timbro e della firma del tecnico incaricato, elementi sostanziali per garantire la veridicità e l'autenticità del documento depositato presso l'ente comunale. Inoltre, manca qualsiasi forma di vidimazione o approvazione da parte dell'ente comunale competente. Questi elementi di omessa certificazione sollevano dubbi sulla effettiva validità del grafico nell'ambito della stessa pratica edilizia e sulla loro attendibilità. In assenza di tale vidimazione e della firma del tecnico abilitato, infatti, non è possibile verificare se il grafico sia stato effettivamente redatto da un professionista abilitato, né se sia stato approvato dall'ente comunale. Tale circostanza, è stata certificata anche dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune, prot. n.556/U.T.U. del 12.11.2024 la quale attesta che in riferimento al P. di C. n.01/2018 del 23.01.2018 (...) *al momento non risultano rinvenuti i grafici allegati allo stesso (timbrati e firmati) (...) (cfr. Allegato 06d).*

L'intero fabbricato, e quindi il bene *de quo*, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non è sottoposto alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42<sup>5</sup> del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica** (con esclusione per le aree tutelate per legge – art.142, del citato decreto); così come attestato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n.16205-P del 31.07.2024 (cfr. *Allegato 06e*).

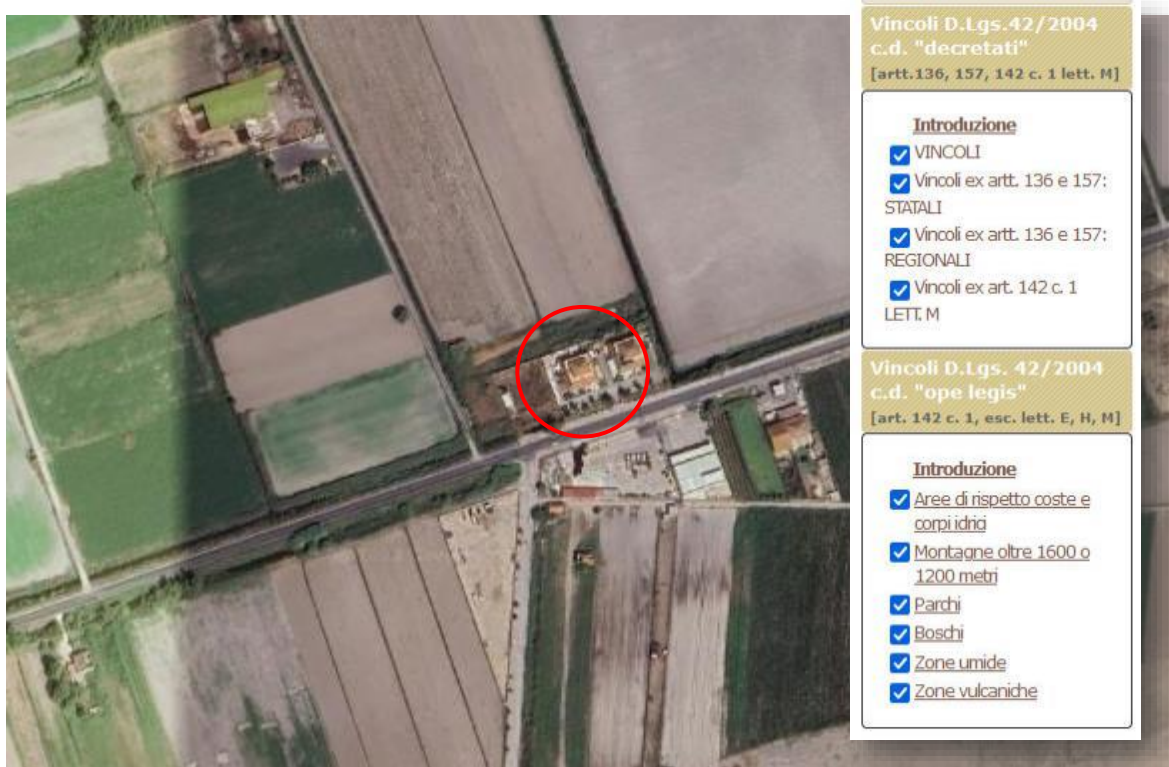
Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle*

---

<sup>5</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;



arti, l'architettura e l'arte contemporanea (SITAP<sup>6</sup>) del Ministero della Cultura (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni) dal quale si evince<sup>7</sup> che i beni *de quo* non risultano sottoposto ai vincoli del D. Lgs n.42<sup>8</sup> del 22 gennaio 2004 c.d. "decretati" (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. "ope legis" (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M):



\_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

Relativamente, però, ai vincoli di cui alla Parte III del D. Lgs 42/2004 si riscontra come per la Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di

<sup>6</sup> Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

<sup>7</sup> In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

<sup>8</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

---

---

Caserta e Benevento non risulta emanato alcun provvedimento specifico di tutela paesaggistica con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142 edl D. Lgs 42/2004), nei confronti dell'immobile oggetto di procedimento, rimandando comunque per competenza territoriale la verifica all'Ente Locale. Quest'ultimo, con documento a firma dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune, prot. n.556/U.T.U. del 12.11.2024 (cfr. *Allegato 06d*), attestava all'opposto che (...) *L'area sulla quale ricade il fabbricato è soggetta a vincolo ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 (...) senza chiarire oltremodo a quale disposizione del detto Titolo è assoggettata l'area.* Di conseguenza, al fine di ben adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva ad inoltrare a mezzo posta elettronica certificata in data 13.11.2024, prot. n. 16511 del 14.11.2024, giusta richiesta di precisazione in merito allo specifico vincolo vigente sull'area. L'Ente Comunale, di suo però, nonostante l'istanza e i solleciti effettuati, non ha provveduto a riscontrare né con apposita attestazione e/o a mezzo p.e.c., né tantomeno per le vie brevi, alla specifica richiesta.

#### **ANALISI DIFFORMITA' RISCONTATE**

---

Così come attestato dall'U.T.C., il grafico rinvenuto all'interno della pratica edilizia acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta privo di timbro e della firma del tecnico incaricato e di qualsiasi forma di vidimazione o approvazione da parte dell'ente comunale competente (elementi essenziali per garantire la veridicità e l'autenticità del documento stesso e di conseguenza a mero parere dello scrivente privo di qualsivoglia valore legale). Pertanto, non potendo rilevare eventuali differenze/difformità rispetto al grafico rinvenuto e allegato al detto titolo rilasciato, volendo valutare ai soli fini rappresentativi lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art.9 bis "*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*", del D.P.R. 380/2001<sup>9</sup>, comma 1-bis<sup>10</sup>, ovvero sulla base della documentazione

---

<sup>9</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>10</sup> *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale*

---

disponibile, assume rilievo la prima planimetria catastale in atti (di impianto) presentata nel duemilaotto (2008), dichiarazione di protocollo n. CE0533935 DEL 21.11.2008, e successivamente variata per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in data 24.01.2018, pratica n. CE0010003 in atti dal 25.01.2018 (registr. n. 1892.1/2018).

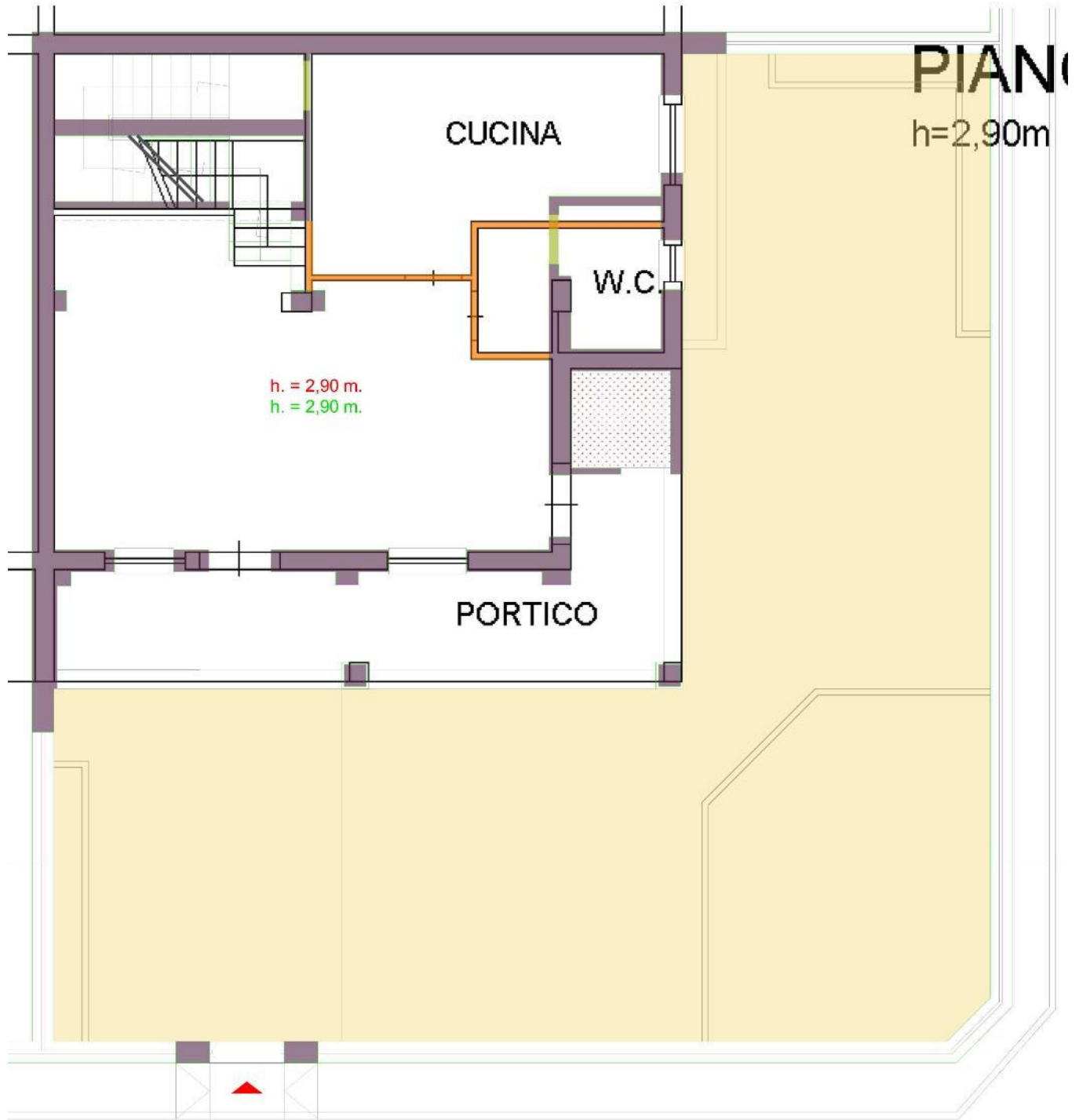
Per quanto sopra esposto, premettendo che l'analisi delle differenze/diformità, e quindi della rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (o nel caso di specie in relazione alla prima planimetria catastale rinvenuta in atti), può essere effettuata esclusivamente per il bene oggetto di esecuzione, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato rispetto alla detta planimetria catastale rinvenuta, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi e dalle dissomiglianze geometriche di lieve entità, si evidenziano per *l'unità abitativa* al piano terra (cfr. Allegato 14 – grafico 07):

- *la diversa disposizione interna dei vani;*
- *l'apertura di nuovi vani porta;*
- *la chiusura di parte del porticato per la realizzazione del nuovo deposito;*
- *la mancata indicazione dello spazio esterno;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:

---

*non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia),*



**LEGENDA**

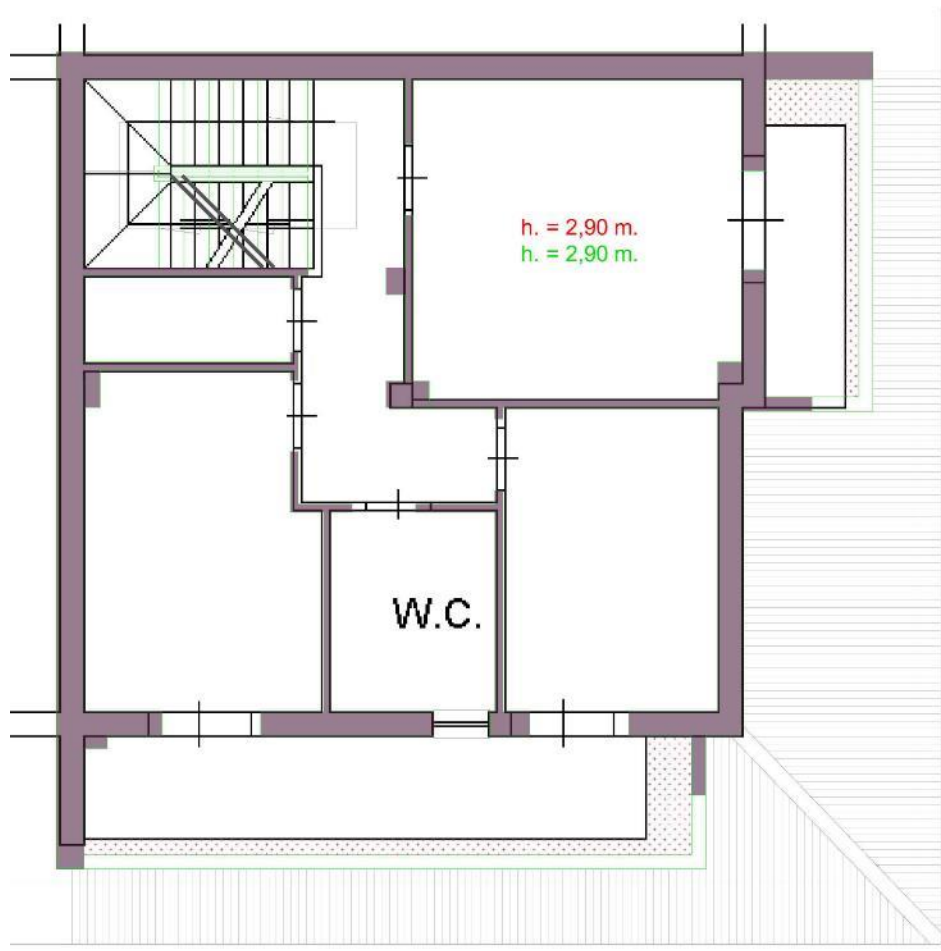
- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MURATURA RILEVATA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MURATURA NON RILEVATA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #9ACD32; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NUOVA APERTURA RILEVATA</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MANCATA INDICAZIONE SPAZIO ESTERNO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NUOVO VANO RILEVATO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> QUOTA RILEVATA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> QUOTA INDICATA</li> </ul> |
|--|--|

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e prima planimetria catastale rinvenuta – piano terra*



al piano primo (cfr. Allegato 14 – grafico 08):

- la maggiore superficie dei balconi:



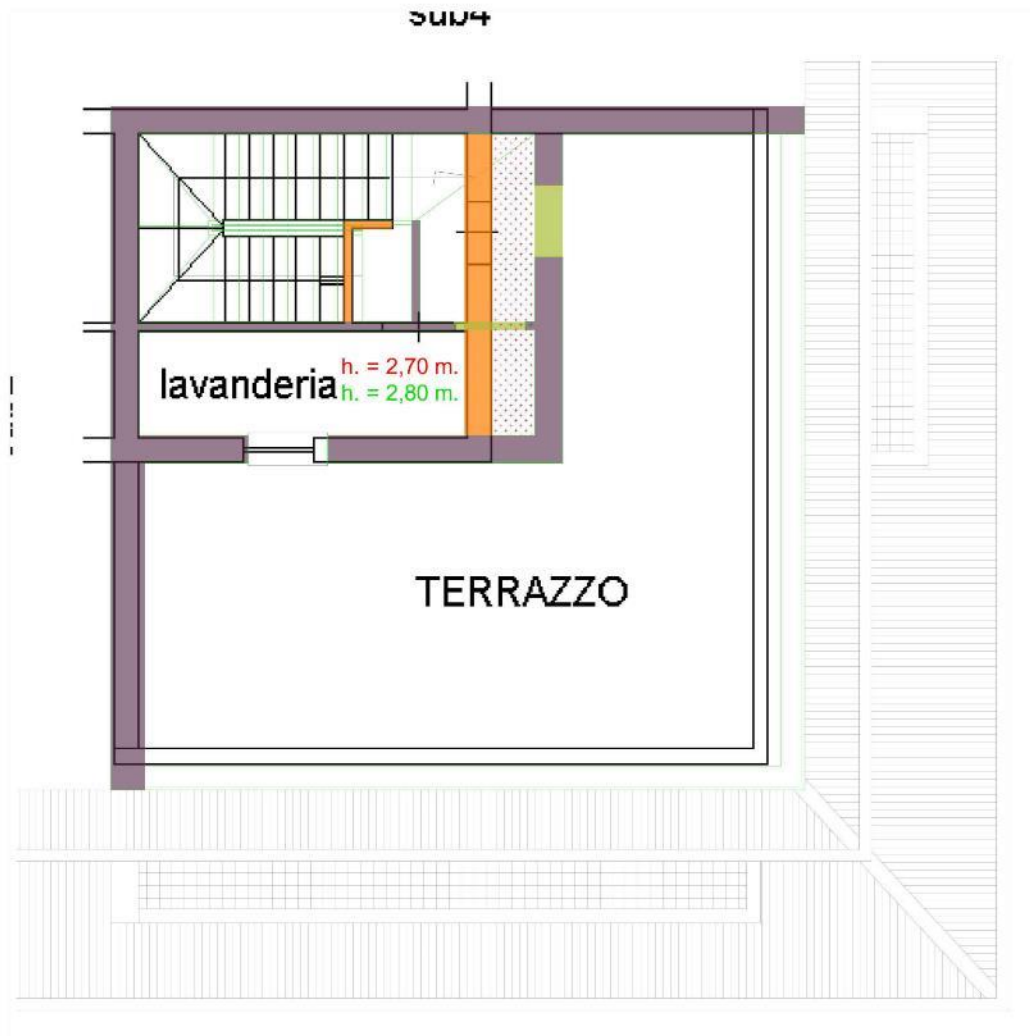
LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MAGGIORE SUPERFICIE RILEVATA
- QUOTA RILEVATA QUOTA INDICATA

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e prima planimetria catastale rinvenuta – piano primo*

al piano secondo, invece, si evidenziano (cfr. Allegato 14 - grafico 09):

- la diversa disposizione di alcune murature (interne/esterne);
- l'apertura di nuovi vani porta/porta finestra;
- la maggiore superficie interna (ballatoio vano scala e vano lavanderia);
- la diversa altezza interna rilevata (2,80 ml rilevati a fronte dei 2,70 ml indicati);



LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		NUOVO VANO RILEVATO
	MURATURA NON RILEVATA		ALTEZZA RILEVATA
	NUOVA APERTURA RILEVATA		ALTEZZA INDICATA

\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e prima planimetria catastale rinvenuta – piano secondo

Ribadendo l'impossibilità di una definizione certa delle difformità data l'assenza dei grafici di progetto, per quanto rilevato l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta differente/difforme dalla prima planimetria catastale in atti con modifiche riguardanti, in generale, l'aumento della superficie utile (e quindi della volumetria generale), il mutamento della destinazione d'uso di una parte del porticato al piano terra, la modifica dei prospetti, la configurazione interna dell'unità e le diverse altezze interne rilevate.

Così come da informazioni fornite in sede di accesso dal tecnico comunale, che comunque non si è espresso formalmente circa l'eventuale sanabilità per tutto quanto sopra esposto, e a mero parere dello scrivente, l'**eventuale** regolarizzazione è valutabile mediante **accertamento di conformità** ai sensi dell'art.36 bis (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>11</sup> (...) *In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. (...).* In base al comma 5 dello stesso articolo, (...) *il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della*

<sup>11</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

---

domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. All'esito del deposito della documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il cui responsabile si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque (45) giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta<sup>12</sup>.

L'**eventuale regolarizzazione** resta subordinata, comunque e in primo luogo alla verifica e all'analisi **dell'intero complesso residenziale** edificato sull'intera p.lla catastale (di cui il bene pignorato è parte integrante) e successivamente **al deposito della documentazione progettuale e a tutto quant'altro necessario all'istruttoria della pratica** stessa, così come anche riferito dall'ufficio tecnico comunale, al fine di valutare, nel caso, la natura delle variazioni effettuate e quindi l'eventuale delinarsi del carattere "essenziale" come definito dall'art. 32<sup>13</sup> del D.P.R. 380/2001, da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31<sup>14</sup> o dell'art.34<sup>15</sup> del citato Decreto. Si chiarisce altresì, e ai soli fini illustrativi, che qualora (...) *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. (...)*<sup>16</sup>.

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione** e/o ripristino, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24<sup>17</sup>, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (...) a) *attestazione del direttore dei lavori o,*

---

<sup>12</sup> comma 6, art.36 bis (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

<sup>13</sup> art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;

<sup>14</sup> art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

<sup>15</sup> art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

<sup>16</sup> art. 34 (L) – comma 2;

<sup>17</sup> art.24 (L) Agibilità;



---

qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

**Non potendo basare le dovute valutazioni sulla sola unità pignorata, ma dovendo estendere necessariamente** (in particolar modo in caso di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001) **l'analisi all'intero complesso residenziale e quindi anche a porzioni estranee alla procedura e di proprietà di soggetti terzi, in tale sede non è possibile pronunciarsi in merito alla detta regolarizzazione. In definitiva, considerato che anche l'Ufficio Tecnico Comunale non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate, sulla possibilità di regolarizzazione delle stesse, sulle modalità, sui relativi costi previsti, nonché sulle conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, le stesse possono essere valutate e definite in maniera precisa solo al momento dell'effettiva presentazione delle pratiche agli enti competenti.**

Quindi, per tutto quanto sopra illustrato, ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, ribadendo che **non è possibile stabilire il concreto esito dell'istruttoria** e/o quantificare analiticamente i costi da detrarre, in quanto variabili in funzione delle effettive pratiche da presentare, dalle richieste avanzate da ogni singolo professionista

coinvolto e quant'altro necessario a rendere il bene *de quo* conforme e/o al contempo considerare il diniego della richiesta effettuata e quindi ipotizzare i conseguenti provvedimenti sanzionatori, di ripristino allo stato di progetto e/o di autotutela da parte dell'Ente Comunale, è preferibile applicare in luogo dei suddetti costi un coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo stipulato in atto unico per notar OMISSIS OMISSIS del 22.05.2018, rep. n. 126159 e racc. n. 82246, registrato a Caserta il 29.05.2018 al n.9480 e iscritto a S. Maria C. V. il 30.05.2018 ai nn.18721/2000, è successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono* (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40<sup>18</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>19</sup> del 1985 o dall'art. 46<sup>20</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>21</sup> del 2001** (già art. 17<sup>22</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 02.02.2023 (notifica dell'atto di precetto) e del 21.02.2023 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

\*\*\*\*\*

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

quesito 7

*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*

<sup>18</sup> art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

<sup>19</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>20</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>21</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>22</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

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.).

Al momento dell'accesso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e distinta con il **sub. 5**, risultava **occupata e in uso** al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**, residente in Casal di Principe (CE) per nascita) (cfr. Allegati 01 e 07), in virtù di **contratto di locazione ad uso abitativo** registrato presso l'Ufficio Territoriale di Aversa (CE) il 14.07.2020 al n.006105-serie 3T, codice identificativo TEG20T006105000CC e acquisito dal sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate con protocollo n. 20071410365361914, avente durata dal 01.07.2020 al 30.06.2024 e così come previsto dall'art. 1 lo stesso (cfr. Allegati 08) (...) si intenderà rinnovato per 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431/98, da recapitarsi mediante lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza. (...).

Il contratto all'art. 5 specifica che (...) Il canone annuo di locazione è convenuto in €6600,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere in n.12 rate eguali anticipate di € 550,00 ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese. (...).

Altresì l'art. 7 chiarisce che (...) Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". (...) (...) Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT. (...) (cfr. Allegati 08).

Pertanto, in considerazione che il bene oggetto di procedimento è occupato da soggetto terzo con titolo opponibile alla procedura, in quanto il contratto risulta

---

---

registrato in data antecedente alla data del pignoramento (seppur cessato in data 30.06.2024 e rinnovato in virtù dell'art. 1 dello stesso accordo), si verificherà **se il canone di locazione versato sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato** al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Tale verifica viene effettuata determinando il più probabile **canone di locazione corrente (C<sub>L</sub>)** per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene staggito, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione, appunto, alle specifiche caratteristiche del bene stesso.

### **7.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA**

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per il calcolo dell'eventuale indennità di occupazione), in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare)* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (s.u.l.)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale<sup>23</sup>). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI**

---

Per il calcolo della superficie si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del suddetto Manuale, basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

---

<sup>23</sup> *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;*



---

Nel caso in esame, si fa riferimento alla categoria degli edifici a destinazione *produttiva*.

La superficie commerciale è pertanto rappresentata e quindi computata come somma della:

a) Superficie principale

*La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.*

b) Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)

*Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.*

c) Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

*Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale. Nel conteggio della superficie viene esclusa quella delle rampe di accesso.*

Per quanto esposto, il calcolo della superficie commerciale del bene è riportato nella seguente tabella:

## CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA

(sub.5) - superficie principale e degli accessori diretti

piano terra					
ambiente	S netta		Coeff	S <sub>comm</sub>	
ingresso/soggiorno	42,98	mq	1	42,98	mq
cucina	12,93	mq	1	12,93	mq
bagno	3,56	mq	1	3,56	mq
ripostiglio	4,21	mq	1	4,21	mq
vano scala	9,60	mq	1	9,60	mq
<b>superficie netta</b>	<b>73,28</b>	<b>mq</b>		<b>73,28</b>	<b>mq</b>
muratura interna	3,08	mq	1	3,08	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>76,36</b>	<b>mq</b>
superfici omogeneizzate					
ripostiglio esterno	2,65	mq	0,25	0,66	mq
porticato	21,12	mq	0,3	6,34	mq
spazio esterno	135,35	mq			
% della sup. fino al quintuplo della sup. dei vani principali, access. diretti, ecc.,	135,35	mq	0,1	13,54	mq
<b>superficie netta</b>	<b>159,12</b>	<b>mq</b>			
<b>TOTALE - A2</b>				<b>20,53</b>	<b>mq</b>
piano primo					
ambiente	S netta		Coeff	S <sub>comm</sub>	
disimpegno	5,23	mq	1	5,23	mq
camera 1	16,49	mq	1	16,49	mq
camera 2	12,17	mq	1	12,17	mq
camera 3	10,40	mq	1	10,40	mq
bagno	5,19	mq	1	5,19	mq
ripostiglio	2,83	mq	1	2,83	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>52,31</b>	<b>mq</b>		<b>52,31</b>	<b>mq</b>
muratura interna	2,98	mq	1	2,98	mq
<b>TOTALE - B1</b>				<b>55,29</b>	<b>mq</b>
superfici omogeneizzate					
baclone 1	11,44	mq	0,3	3,43	mq
balcone 2	4,72	mq	0,3	1,42	mq
<b>superficie netta</b>	<b>16,16</b>	<b>mq</b>			
<b>TOTALE - B2</b>				<b>4,85</b>	<b>mq</b>
piano secondo					
ambiente	S netta		Coeff	S <sub>comm</sub>	
disimpegno	2,67	mq	1	2,67	mq
bagno	6,64	mq	1	6,64	mq
<b>superficie netta</b>	<b>9,31</b>	<b>mq</b>		<b>9,31</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0,63	mq	1	0,63	mq
<b>TOTALE - C1</b>				<b>9,94</b>	<b>mq</b>
superfici omogeneizzate					
terrazzo	42,33	mq			
al 30% fino a 25 mq.	25,00	mq	0,3	7,50	mq
eccedenza al 10%	17,33	mq	0,1	1,73	mq
<b>superficie netta</b>	<b>42,33</b>	<b>mq</b>			
<b>TOTALE - C2</b>				<b>9,23</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE (A1 + A2 + B1 + B2 + C1 + C2)</b>				<b>176,20</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>176</b>	<b>mq</b>

La superficie utile lorda dell'intera unità immobiliare staggita risulta essere pari a circa centosettantasei virgola venti metri quadrati (176,20 m<sup>2</sup>), arrotondabile per comodità di calcolo a **centosettantasei metri quadrati (176 m<sup>2</sup>)**.

## 7.2 - INDIVIDUAZIONE VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Al fine della verifica del canone di locazione versato, si provvede all'individuazione di un **canone di locazione corrente (C<sub>L</sub>)** di mercato del bene appartenente allo stesso segmento di quello oggetto di stima.

A tal fine, si considerano i valori unitari di locazione forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, ma che per la specifica zona e tipologia edilizia del bene *de quo* non dispone di valori nella zona di interesse (cfr. Allegato 09a):



\_immagine GEOPOI, MAP DATA – Agenzia delle Entrate – Zona OMI R1 semestre 2023/2 – Comune di Villa Literno (CE)

Ampliando le indagini, sono state reperite indicazioni utili dalla consultazione dei principali siti web del settore immobiliare; tra questi si segnalano il sito web [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

Dai riscontri attuati, però, unicamente il sito web *Borsino Immobiliare* ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ha prodotto valori per la zona di ubicazione del bene; gli stessi sono compresi tra 1,93 e 3,15 €/mq x mese, con un valore medio di **2,54 €/mq x mese**, per abitazioni in *ville e villini* (cfr. Allegato 09b):



The screenshot shows the 'Ville & Villini' website interface. At the top left is a blue logo of a hand holding a house. To its right, the text reads 'Ville & Villini' and 'Quotazioni di Ville e Porzioni di villa'. Below this, there are three columns representing price ranges: 'Valore minimo' with 'Euro 1,93', 'Valore medio' with 'Euro 2,54', and 'Valore massimo' with 'Euro 3,15'.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1,93</b>	Euro <b>2,54</b>	Euro <b>3,15</b>

Ancora sono state condotte indagini in loco, analizzando anche eventuali annunci di mercato delle agenzie immobiliari della zona, in modo da avere un riscontro concreto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, con riferimento specifico alle locazioni. Anche in questo caso, però, per l'ubicazione del bene *de quo* non sono stati individuati annunci e quindi valori utili.

Per tutto quanto valutato e rilevato, si può ritenere congruo il valore medio di **2,54 €/mq x mese** indicato del sito web specializzato *Borsino Immobiliare* ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene stesso, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 0,95** (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata all'esterno della fascia/zona O.M.I. e, quindi, al di fuori dell'area abitata comunale;

**K<sub>2</sub> = 1,10** (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione non necessitando di opere di manutenzione e riparazione straordinaria;

**K<sub>3</sub> = 1,10** (*dotazione impiantistica*): l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, caldaia murale esterna a GPL con radiatori in alluminio e acqua di pozzo;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 1,10 = 1,149 = \mathbf{1,15}$$

Pertanto, il più probabile valore unitario di locazione ( $V_{u.l.}$ ) applicabile per il caso in esame è pari a  $2,54 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 2,921 \text{ €/m}^2/\text{mese} = \mathbf{3,00 \text{ €/m}^2/\text{mese}}$ .

### 7.3 INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE CORRENTE



Avendo calcolato una superficie lorda complessiva ( $S_{u.l.}$ ) pari a centosettantasei metri quadrati 176 m<sup>2</sup>, si avrà:

$$C_L = (V_{u.l.} * S_{comm}) = (3,00 \text{ €/mq/mese} * 176 \text{ mq}) = 528,00 \text{ €/mese} = \mathbf{530,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **cinquecentotrenta euro mensili (530 €/mese)**.

#### 7.4 VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE RICHIESTO

Per tutto quanto sopra esposto, il canone di locazione attualmente corrisposto dal conduttore, pari a cinquecentocinquanta euro mensili (€ 550,00), risulta essere **leggermente superiore** al valore locativo di mercato sopra determinato, e pertanto e a mero parere dello scrivente, può ritenersi congruo.

\*\*\*\*\*

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

quesito 8

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

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

- 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;
- 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Difficoltà 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);
- Difficoltà 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).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), sul bene *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 10):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**NESSUNO**

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **21.02.2023**, rep. n.1754, emesso dal Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **13.03.2023** ai nn.10075/7790, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di **OMISSIS S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (TV)**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà** per la quota **1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Villa Literno (CE) al **foglio 6 particella 5007, sub 5** (categoria A/2, consistenza 6,5 vani) (cfr. Allegato 10a);

**la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.87/2023;**

**B2. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** (ipoteca totale di € 328.000,00 su con capitale di € 164.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **22.05.2018**, rep. n.126159 e raccolta n.82246, iscritta il **30.05.2018** ai nn.18721/2000; **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, debitrice esecutata, e **a favore** di **OMISSIS OMISSIS S.p.A.** (con sede in Napoli (NA), c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà** per la quota **1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Villa Literno (CE) al **foglio 6 particella 5007, sub 5** (categoria A/2, consistenza 6,5 vani) (cfr. Allegato 10b);

**B3. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del **15.04.2016**, rep. n.55 emessa dal Tribunale di Napoli Nord (Aversa) sezione fallimentare, trascritta il **22.07.2016** ai nn.24616/18323; **contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS**

**OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (con sede in **OMISSIS** (CE), c.f.: **OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), e *a favore* di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS & C. S.N.C. NONCHE' DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI**, gravante, così come indicato nella sezione D – Ulteriori informazioni – su (...) *tutti i beni del fallito (...)* (cfr. Allegato 10c);

relativamente alla detta formalità vi è **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE** per **restrizione dei beni** del 18.05.2017, rep. n.2132, domanda di **annotazione** del **17.10.2017** ai nn.33226/3707; gravante sull'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Villa Literno (CE) al **foglio 6 particella 5007, sub 5** (categoria A/2, consistenza 6,5 vani) (cfr. Allegato 10c);

**B4. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **14.06.2011**, rep. n.1660, emesso dall'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale sez. dist. Aversa (CE), trascritto il **04.10.2011** ai nn.34603/24212, **contro OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), **OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) e *a favore* di **OMISSIS S.p.A.** (con sede in **OMISSIS** (RM), c.f.: **OMISSIS**), gravante, tra gli altri bene, il diritto di **proprietà** per la quota **1/1** (in capo alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**) dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Villa Literno (CE) al **foglio 6 particella 5007, sub 5** (categoria A/2, consistenza 7 vani) (cfr. Allegato 10d);

per la formalità anzidetta vi è **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE** per **restrizione dei beni** del 18.05.2017, rep. n.2132, domanda di **annotazione** del **17.10.2017** ai

nn.33225/3706; gravante sull'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Villa Literno (CE) al **foglio 6 particella 5007, sub 5** (categoria A/2, consistenza 6,5 vani) (cfr. Allegato 10d);

**B5. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo** (ipoteca totale di € 8.000.000,00 su con capitale di € 4.000.000,00), atto per notar Ettore SARLUCA del **15.10.2007**, rep. n.15256 e raccolta n.2552, iscritta il **18.10.2007** ai nn.58476/18073; **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, e **a favore** di **OMISSIS S.p.A.** (con sede in **OMISSIS (RM)**, c.f.: **OMISSIS**), gravante, tra gli altri bene, il diritto di **proprietà** per la quota **1/1** (in capo alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**) dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Villa Literno (CE) al **foglio 6 particella 5007, sub 5** (natura C – Fabbricato in corso di costruzione) (cfr. Allegato 10e);

per la detta formalità vi è **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE** per **restrizione dei beni** del 18.05.2017, rep. n.2132, domanda di **annotazione** del **17.10.2017** ai nn.33227/3708; gravante sull'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Villa Literno (CE) al **foglio 6 particella 5007, sub 5** (categoria A/2, consistenza 7 vani) (cfr. Allegato 10e);

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito* 3, e al quale ci si rimanda integralmente, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato catastale rinvenuto, in generale si evidenzia per l'unità abitativa al *piano terra* la diversa disposizione interna di alcuni vani con relativo differimento dei vani porta e finestra, la chiusura di parte del porticato esterno per la realizzazione del nuovo deposito e la mancata rappresentazione dello spazio esterno; al *piano primo* non si rilevano differenze/difformità; al *piano secondo*, invece, la diversa disposizione della muratura a chiusura di parte del ballatoio, il differimento del vano



---

---

porta di accesso al vano lavanderia/bagno, la variazione della tipologia di apertura (da portafinestra a finestra) nel vano lavanderia/bagno e la *diversa altezza interna rilevata (2,80 ml rilevati a fronte dei 2,70 ml indicati)*. Sarà necessario quindi l'aggiornamento delle planimetrie catastali ad un costo puramente indicativo di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi catastali e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati) e provvedere alla **Variazione della Toponomastica** al fine di variare i dati di ubicazione dell'unità nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto).

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, e al quale ci si rimanda integralmente, l'intero complesso residenziale, di cui sono parte integrante i beni *de quo*, **è stato edificato senza titolo edilizio**, e per l'unità abitativa staggiata è stato rilasciato un **Permesso di Costruire in Sanatoria in data 2300.2018, prot. gen. n.1011**. Il grafico rinvenuto all'interno della pratica edilizia risulta privo di timbro e della firma del tecnico incaricato e di qualsiasi forma di vidimazione o approvazione da parte dell'ente comunale competente; essendo per questo inattendibile, l'analisi delle differenze/difformità, quindi, è stato effettuato in relazione alla prima planimetria catastale rinvenuta in atti; lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/difformità rispetto al suddetto grafico, in generale, con modifiche riguardanti l'aumento della superficie utile (e quindi della volumetria generale), il mutamento della destinazione d'uso di una parte del porticato al piano terra, la modifica dei prospetti, la configurazione interna dell'unità e le diverse altezze interne rilevate.

\*\*\*\*\*

#### ***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.*

quesito 9

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>24</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di esso **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

---

<sup>24</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

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.

Dal decreto rinvenuto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 25.10.1938, con ordinanza del 20 ottobre 1937 eseguita in data 4 e 5 novembre 1937 dall'ufficiale giudiziario della Pretura di Trentola, il Comune di Villa Literno (CE) è stato immesso nel possesso di 2.25.81 ettari (22.581 m<sup>2</sup>) di terreno costituenti il demanio libero del Comune (cfr. Allegato 11). Dalle verifiche operate presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, non è stato possibile accertare l'esistenza o meno di usi civici, in quanto nel suddetto decreto **non sono indicati i riferimenti catastali dei singoli terreni (foglio e particella), ma solo la loro estensione** associata al nominativo delle contrade proposte per l'alienazione al Ministero, ovvero (cfr. Allegato 11):

- Demanio Lenze, di ett. 0.36.13;
- Demanio Cannucce, di ett. 0.45.16;
- Demanio Giardino, di ett. 0.45.16;
- Demanio Schiavoni, di ett. 0.54.20;
- Demanio Carbone, di ett. 0.45.16.

Il terreno ancora, distinto in catasto al Foglio 6, particella 52 (di impianto al C.T.), non risulta indicato nelle Ordinanze commissariali di legittimazione del 02.02.1938, del 15.02.1938 e del 03.06.1938.

Pertanto, a seguito degli accertamenti svolti presso i suddetti uffici e considerato che neppure l'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica/Edilizia, per quanto richiesto con istanza di accesso agli atti e attestazione inviata a mezzo p.e.c. in data 23.07.2024, prot. n. 11062 del 24.07.2024, successivo sollecito del 21.10.2024, prot. n. 15120 del 21.10.2024 e per le vie brevi in sede di acquisizione documentale,

ha certificato se il terreno ex p.la 52 (così distinto all'impianto terreni e attuale p.la 5007) è gravato da censi, livelli e usi civici, e né tantomeno ha chiarito circa l'effettivo posizionamento di dette contrade sul territorio comunale, lo scrivente è impossibilitato ad individuare e ad accertare se il fondo su cui ricade il bene oggetto di procedimento (anche nella sua maggiore estensione) sia gravato da usi civici.

\*\*\*\*\*

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

quesito 11

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.

Il bene *de quo* e oggetto di stima **non fa parte di un Condominio**, e pertanto non vi sono spese fisse di gestione (cfr. Allegato 01).

\*\*\*\*\*

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

quesito 12

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.*

## **12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>25</sup>(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*),

---

<sup>25</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)



---

---

il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>26</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*<sup>27</sup> (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>28</sup>.

#### ***ANALISI DEI VALORI DI MERCATO***

---

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/2 (*abitazioni civili*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari

---

<sup>26</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8*

<sup>27</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8*

<sup>28</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8*

---

---

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, ma che per la specifica zona e tipologia edilizia del bene *de quo* non dispone di valori nella zona di interesse (cfr. Allegato 09a).

Ampliando le indagini, sono state reperite indicazioni utili dalla consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune;
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale;
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari;

solo quest'ultimo però ha prodotto valori per la zona di ubicazione del bene; per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra seicentotrenta euro per metro quadrato (630 €/m<sup>2</sup>) e millecinquantasette euro per metro quadrato (1.057 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **ottocentoquarantatre euro per metro quadrato (843 €/m<sup>2</sup>)**, per *le ville e villini (e porzioni di villa)* (cfr. Allegato 09c).

Ancora sono state condotte indagini in loco, analizzando anche eventuali annunci di mercato delle agenzie immobiliari della zona, in modo da avere un riscontro concreto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, con riferimento specifico alle locazioni. Anche in questo caso, però, per l'ubicazione del bene *de quo* non sono stati individuati annunci e quindi valori utili.

### **12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale dell'unità immobiliare *de quo* è pari a **duecentoventicinque metri quadrati (225 m<sup>2</sup>)**.

### **12.3 - STIMA DEL BENE**

La valutazione del bene *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V<sub>u.m.</sub>)** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per tutto quanto valutato e rilevato, si può ritenere congruo il valore medio di **ottocentoquarantatre euro per metro quadrato (843 €/m<sup>2</sup>)** indicato del sito web specializzato *Borsino Immobiliare* ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene stesso, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 0,95** (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata all'esterno della fascia/zona O.M.I. e, quindi, al di fuori dell'area abitata comunale;

**K<sub>2</sub> = 1,10** (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione non necessitando di opere di manutenzione e riparazione straordinaria;

**K<sub>3</sub> = 1,10** (*dotazione impiantistica*): l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, caldaia murale esterna a GPL con radiatori in alluminio e acqua di pozzo;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 1,10 = 1,149 = 1,15$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$843 \text{ €/m}^2 * 1,15 = 969,45 \text{ €/m}^2 = \mathbf{970,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (970 \text{ €/mq} * 225 \text{ mq}) = 218.250,00 \text{ €} = \mathbf{220.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene staggiato, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V'_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **duecentoventimila euro (220.000,00 €)**.

#### **12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA**

Il valore di mercato prima determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale e così di seguito.

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per eventuali sanzioni urbanistiche; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la

natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 15% ( $K_{diff} = 0,85$ ). Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 220.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 187.000,00 \text{ €} = \mathbf{190.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale del bene staggito allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centonovantamila euro (190.000,00 €)**.

### **12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita<sup>29</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>30</sup>.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 190.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 171.000,00 \text{ €} = \mathbf{170.000,00 \text{ €}}$$

**Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di centosettantamila euro (170.000,00 €).**

\*\*\*\*\*

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

quesito 13

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

<sup>29</sup> "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

<sup>30</sup> Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

---

**Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.**

\*\*\*\*\*

**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.**

quesito 14

*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**.*

**Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficiale Delegato del Comune di Villa Literno (CE) in data 25.06.2024, risulta che la debitrice esecutata è residente nel detto Comune dalla nascita (09.08.1977) con ultima residenza in via San Sossio n.4/A dal 02.10.2023 (cfr. Allegato 12); alla data del pignoramento notificato a mani della madre in data 21.02.2023 la debitrice esecutata era residente nel detto Comune alla via San Sossio n. 1/A.**

Dal certificato rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Villa Literno (CE) in data 25.06.2024, risulta che **la debitrice esecutata è di stato civile libero** (cfr. Allegato 13).

\*\*\*\*\*



---

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.70 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile, planimetria del bene staggito, elaborato planimetrico e elenco sub.**
- **all.03 - Visure storiche per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del **22.05.2018**, rep. n.126158 e raccolta n.82245, trascritto il 30.05.2018 ai nn.18720/14728; **b.** n.t. atto di **DECRETO DI TRASFERIMENTO** del **18.05.2017**, rep. n.2132, trascritto il 12.06.2017 ai nn.19506/14942; **c.** n.t. atto di **COMPRAVENDITA** del **23.10.1991**, rep. n.65554, trascritto il 14.11.1991 ai nn.26625/22641;

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. estratto elaborato "U.08 – Utilizzazione del Territorio – Quadro D'assieme e stralcio Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.; **b.** istanza accesso atti E.S. e ricevute di protocollo; **c. Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 01/2018 del 23.01.2018 prot. n. 1011 e** elaborato grafico rinvenuto; **d. attestazione U.T.C. del 12.11.2024, prot. n.556;** **e. Attestazione Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n.16205-P del 31.07.2024;**

- **all.07 – Certificato storico di residenza terzo occupante;**
- **all.08 – Contratto di locazione ad uso abitativo, ricevuta telematica A. d. E., dichiarazione del terzo occupante;**
- **all.09 – Valori di mercato reperiti;**

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **b.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (locazione); **c.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (vendita);

- **all.10 - Note delle formalità:**

a. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 21.02.2023, rep. n.1754, trascritto il 13.03.2023 ai nn.10075/7790; **b.** n.i. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 22.05.2018, rep. n.126159 e raccolta n.82246, iscritta il 30.05.2018 ai nn. 18721/2000; **c.** n.t. – **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del 15.04.2016, rep. n.55, trascritto il 22.07.2016 ai nn.24616/18323 e **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE** del 18.05.2017, rep. n.2132, presentata il 17.10.2017 ai nn. 33226/3707; **d.** n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 14.06.2011, rep. n.1660, trascritto il 04.10.2011 ai nn.34603/24212 e **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE** del 18.05.2017, rep. n.2132, presentata il 17.10.2017 ai nn. 33225/3706; **e.** n.i. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 15.10.2007, rep. n.15256 e raccolta n.2552, iscritta il 18.10.2007 ai nn. 58476/18073 e **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 18.05.2017, rep. n.2132, presentata il 17.10.2017 ai nn. 33227/3708;

- 
- **all.11 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**  
(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
  - **all.12 – Certificato storico di residenza debitrice eseguita;**
  - **all.13 – Certificato di stato libero;**
  - **all.14 - Elaborati grafici (n.9 tavole);**
  - **all.15 - Documentazione fotografica;**
  - **all.16 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

\*\*\*\*\*

Con osservanza

**OMISSIS OMISSIS**, 05.12.2024

l'esperto stimatore  
**OMISSIS**