

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**



*procedimento immobiliare*

**RGE 221/2024**

*ruolo generale esecuzione*

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

# INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>2</b>
<b>QUESITI</b> .....	<b>3</b>
<b>RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	<b>10</b>
<b>QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</b> .....	10
<b>QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE         DI CIASCUN LOTTO</b> .....	13
<i>caratteristiche ubicazionali</i> .....	13
<i>caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive</i> .....	15
<i>calcolo della superficie commerciale</i> .....	30
<i>criteri di misurazione delle superfici</i> .....	30
<i>superfici omogeneizzate</i> .....	31
<b>QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</b> .....	32
<i>identificazione e storia catastale dei beni pignorati</i> .....	32
<i>storia catastale del terreno</i> .....	37
<b>QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO</b> .....	38
<b>QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO</b> .....	40
<i>analisi diffomita' riscontrate</i> .....	44
<i>possibile regolarizzazione delle diffomita'</i> .....	48
<b>QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE</b> .....	51
<b>QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b> .....	52
<b>QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE</b> .....	54
<b>QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO</b> .....	54
<b>QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI         PROCEDIMENTI IN CORSO</b> .....	55
<b>QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI</b> .....	55
<i>criterio e procedimento di stima</i> .....	55
<i>calcolo della superficie commerciale</i> .....	60
<i>stima del bene</i> .....	60
<i>adeguamenti alla stima</i> .....	61
<i>prezzo base d'asta proposto</i> .....	62
<b>QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA</b> .....	63
<b>QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO         E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO</b> .....	63
<b>QUESITO N. 14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO</b> .....	64

---

## PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS** n. **OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 221/2024 – 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 27.06.2025.

## 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 13.05.2025 il relativo modulo di controllo con la dicitura **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. Dai controlli effettuati, infatti, si è rilevato che il creditore precedente ha depositato la mera nota telematica della trascrizione del pignoramento e non il duplo (o certificato di eseguita formalità) che attesta l'avvenuta trascrizione del pignoramento e la certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c., rilasciati entrambi dall'Agenzia delle Entrate ai servizi di pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

In data **08.07.2025**, con il Custode Giudiziario **OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione al debitore esecutato, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento, sito nel Comune Teverola (CE) all'attuale via Leonardo Da Vinci. In tale occasione, all'interno del bene oggetto di procedimento, si rinveniva la presenza del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA)**, il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), debitore esecutato, occupante di fatto dell'unità abitativa unitamente al proprio nucleo familiare, il quale ha consentito l'accesso all'interno dei beni senza alcuna opposizione rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cf. Allegato 01*).

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe del Comune di Teverola, lo Stato Civile del Comune di Grumo Nevano, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto) e il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale e ogni altro ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

\*\*\*\*\*

## QUESITI

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

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

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

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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:*

*a) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

## **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 accorpate 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 \_pp\_rtu\_a i\_dica\_i\_e 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.

#### **QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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 alla 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.

**QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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.

#### **QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

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

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

#### **QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

#### **QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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

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

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

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

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

#### **QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

#### **QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.**

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

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

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

**QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

**QUESITO n.14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

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

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

**LOTTO n. 2:** ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato mediante consegna di copia a mani della moglie in data 22.05.2024, oggetto della procedura in danno del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** è (...) il diritto di **piena proprietà** che si appartiene **per l'intera quota di 1/1 a OMISSIS (C.F. OMISSIS OMISSIS)**, sugli immobili siti nel Comune di Teverola (CE), alla Via Leonardo Da Vinci Snc, e precisamente: 1) **appartamento** al secondo piano, composto

---

da cinque vani e mezzo catastali, confinante con vano scala, con area condominiale, con restante proprietà della società alienante, identificato al catasto fabbricati del medesimo comune con i seguenti dati: - **foglio 7, p.lla 5165, sub. 6, cl. 3, catg. A/2, 5,5 vani (...)** (...)  
2) locale **garage** al piano seminterrato di mq 24, confinante con corsia di manovra, con locali garage sub 8 e 10, salvo se altri, identificato al catasto fabbricati del medesimo comune con i seguenti dati: - **foglio 7, p.lla 5165, sub. 9, piano S1, catg. C/6, cl. 2, mq 24 (...)**.

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato in virtù del titolo trascritto in proprio favore** (cfr. Allegato 05a) e non risultano, allo stato, diritti di usufrutto, uso, abitazione, né altri diritti reali minori costituiti sul bene (cfr. Allegato 02, 03 e 04).

#### **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 28.06.2024 nn.25679/20872), da allora rimasti invariati.

#### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio analizzato nel successivo *quesito n. 3*, l'attuale stato dei luoghi dei beni oggetto di procedimento presentano alcune differenze rispetto alle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate e acquisite mediante il canale telematico SISTER. Tali difformità riguardano, in via generale e per l'*abitazione*, gli elementi distributivi interni (quali pareti, tramezzi e/o dislocazione degli ambienti), la variazione della sagoma, il differimento di alcune aperture esterne e la diversa altezza interna rilevata, mentre per l'*autorimessa* (box auto), la 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 dei beni staggiti e oggetto di stima:



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



*\_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare -- Leaflet Map data © Google*

---

---

All'esito dell'esame dello stato di fatto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della loro consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno, anche in considerazione di criteri di economicità, valorizzazione e unità funzionale del compendio, e al fine di preservare l'integrità materiale e funzionale degli stessi, evitando una frammentazione che risulterebbe articolata e potenzialmente penalizzante in sede di vendita forzata, procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

**diritto di piena proprietà** delle unità immobiliari ubicate nel Comune di **Teverola (CE)**, all'attuale **via Leonardo da Vinci n.3**, e precisamente:

- **abitazione civile** in appartamento al piano secondo, scala U, composta da ingresso/living, disimpegno, tre camere, due bagni, oltre a due balconi;
- **autorimessa (box auto)** al piano primo sottostrada (S1), composta da un unico locale.

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di una **abitazione civile** in appartamento e di una **autorimessa (box auto)** facenti parte di un fabbricato di più ampia consistenza sito nel Comune di **Teverola (CE)**, all'attuale via Leonardo da Vinci n.3.

### **CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

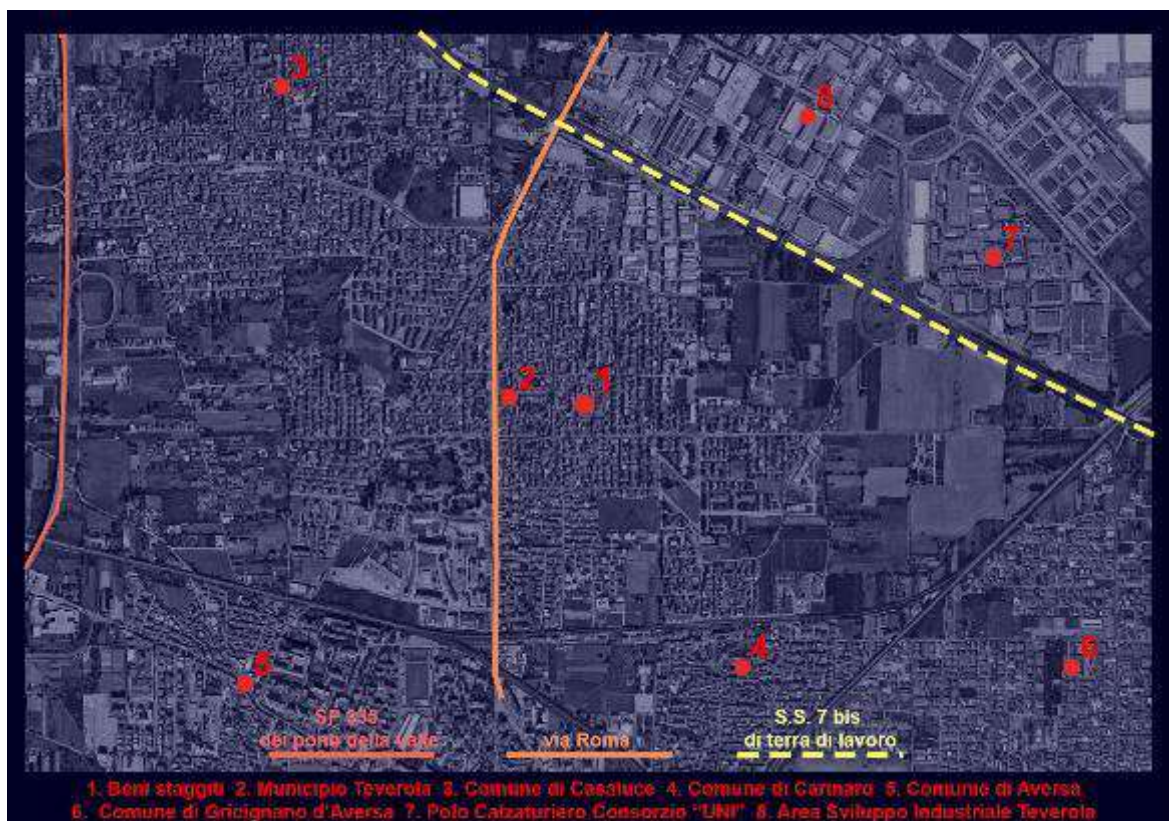
Il compendio immobiliare oggetto di procedura è ricadente in zona centrale del territorio comunale, in una zona a prevalente destinazione residenziale, a ridosso del borgo San Lorenzo del Comune di Aversa (CE) e nelle vicinanze dei Comuni di Aversa (CE) e Carinaro (CE).

L'area risulta facilmente accessibile sia da viabilità urbana che extraurbana, grazie alla prossimità alle principali direttrici di traffico, quali via Roma e la Strada Statale 7 bis (SS7bis di Terra di Lavoro), che collegano agevolmente il bene con il centro cittadino di Aversa (CE) e ai comuni limitrofi; ciò conferisce all'ubicazione una buona connessione infrastrutturale.

Il contesto circostante i beni si mostra urbanizzato; via Leonardo da Vinci si mostra asfaltata (in buone condizioni di manutenzione), provvista di impianto di pubblica illuminazione e con piccole banchine marciapiedi pedonali.

Dal punto di vista commerciale, l'area in oggetto è ben servita da un'ampia varietà di esercizi di vicinato, nonché da attività appartenenti al settore della piccola e media distribuzione. Nella zona sono presenti supermercati, bar e diversi servizi utilitari, tra cui una farmacia, che contribuiscono a qualificare il tessuto urbano come consolidato e caratterizzato da un buon livello di dotazioni infrastrutturali. A breve distanza, a circa quattrocentocinquanta metri (450 m), si trova inoltre il municipio cittadino, elemento che conferisce ulteriore centralità e accessibilità alla zona. Inoltre, a circa 2,5 chilometri dalla località, è situato il centro commerciale *Appia Center*, mentre a circa 3,5 chilometri si trova il principale centro commerciale *Medi*, entrambi importanti punti di riferimento per la zona, che offrono una vasta gamma di negozi e servizi.

Pertanto, l'ubicazione dei beni risulta ben inserita in un contesto residenziale consolidato, servito e con adeguata accessibilità viaria, in prossimità di aree commerciali e dei principali comuni dell'hinterland:



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

## CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene *de quo*, è costituito da un unico corpo di fabbrica a pianta poligonale regolare. L'intero fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimessa - deposito. La costruzione, sulla base delle caratteristiche costruttive, tipologiche e delle finiture riscontrate (seppur solo visivamente), risulta di epoca "moderna" e risalente probabilmente alla prima decade degli anni duemila. L'intero complesso residenziale appare realizzato, per quanto rilevabile a vista, con una struttura portante realizzata con un telaio costituito da travi e pilastri in calcestruzzo armato; mentre, le strutture orizzontali sono realizzate in laterocemento armato. Le murature di tamponamento esterne sono realizzate in laterizio termoblocco, esternamente rifinite con intonaco del tipo civile, mentre le tramezzature interne sono in mattoni classici di laterizio.

Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si mostravano in ordinarie condizioni di manutenzione. Per quanto possibile rilevare visivamente, al momento dell'accesso non si riscontravano segni di degrado critico, 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 (*cf. Allegato 14*):



[\\_immagine satellitare Google earth®](#)



*\_immagini esterne da via Leonardo da Vinci*

**L'appartamento** (sub.6) staggiato è posto al **piano secondo** (2°) del detto edificio.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal vano scala interno comune, attraverso la porta situata alla destra di chi sale le scale e di chi esce dal vano ascensore (attualmente non funzionante). Al momento dell'accesso, l'u.i. si componeva di un **ingresso/living, un disimpegno, tre camere e due bagni**, oltre a **due balconi** (di cui il principale è prospiciente sulla via pubblica Leonardo da Vinci). La superficie utile interna complessiva è di ~ 80 m<sup>2</sup> (79,79 m<sup>2</sup>), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,72 ml., i balconi, invece, hanno una superficie complessiva di ~ 60 m<sup>2</sup> (60,79 m<sup>2</sup>); il tutto come meglio illustrato nel grafico allegato e rappresentato successivamente (cfr. Allegato 13 – grafico 01):

altra proprietà - sub. 5



altra proprietà - p. lla 5139



*\_pianta stato di fatto rilevato – appartamento sub. 6*

---

---

All'interno dell'unità immobiliare, la pavimentazione si presenta uniforme e omogenea in tutti gli ambienti principali, ad eccezione delle aree destinate ai servizi. La pavimentazione principale è costituita da piastrelle quadrate in gres di colore chiaro, disposte a 45°, creando un effetto estetico armonioso e uniforme che si estende sia nella zona giorno che in quella notte. Nella zona dei servizi, il bagno padronale è pavimentato con piastrelle quadrate sempre in gres nella tonalità del rosa, mentre le medesime piastrelle, pur in una versione dai toni contrastanti, sono impiegate come rivestimento parziale delle pareti verticali, non a tutta altezza. La transizione tra le diverse tonalità e la posa in opera è valorizzata da una greca centrale, decorativa, che contribuisce a definire e caratterizzare lo spazio in modo stilisticamente coerente e funzionale. La stessa tipologia di pavimentazione e rivestimento, ma con una tonalità differente, caratterizzata da una combinazione di colori azzurro e bianco, viene utilizzata anche nel bagno di servizio, conferendo continuità e coesione visiva tra gli ambienti. Anche la zona cucina è dotata di rivestimenti ceramici lungo le pareti retrostanti il blocco cucina, realizzati con piastrelle di forma quadrata, anche in questo caso, applicate non a tutta altezza, ma limitatamente alla fascia funzionale interessata dall'installazione degli arredi e degli impianti. Le pareti verticali interne dell'immobile risultano tutte intonacate e rifinite con tinteggiatura a pittura classica in varie tonalità di colore. Anche gli intradossi dei solai interni (soffitti) sono ugualmente intonacati e tinteggiati con pittura di colore chiaro, coerente con le tonalità utilizzate per le pareti. Le porte interne sono del tipo a battente e scorrevoli a scomparsa, realizzate in legno tamburato con finitura laminata in essenza. Gli infissi esterni sono in PVC effetto legno di colore scuro, dotati di vetrocamera per garantire un adeguato isolamento termoacustico. A completamento, sono installate delle veneziane in ferro a battente con lamelle fisse, le quali assolvono la duplice funzione di oscuramento e protezione esterna. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, entrambi realizzati sottotraccia e risultati funzionanti al momento del sopralluogo. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, costituito da radiatori in alluminio distribuiti negli ambienti interni, alimentati da una caldaia esterna. È altresì presente un boiler elettrico, utilizzato per la produzione di acqua calda sanitaria. In fase di accesso all'unità immobiliare, il debitore esecutato ha comunicato che l'acqua presente nell'immobile

---

---

non è potabile e che l'ascensore, sebbene parte delle dotazioni del fabbricato, risulta attualmente non funzionante.

Tutto quanto sopra esposto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni rilevate, è stato adeguatamente documentato tramite un rilievo fotografico dettagliato che segue in allegato. Tale rilievo fotografico consente proprio di comprovare visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate del bene in oggetto, offrendo una rappresentazione chiara e precisa dello stato attuale. Si fa altresì riferimento integrale al rilievo fotografico allegato per qualsiasi eventuale dimenticanza o ulteriore dettaglio che potrebbe non essere stato esplicitato nel corpo del presente documento, nonché agli accessi di visita che il futuro offerente avrà modo di effettuare, i quali consentiranno una verifica diretta e completa dello stato del bene (cfr. Allegato 14):



*\_accesso al fabbricato e ingresso all'u.i.*



*\_ingresso/living*



*\_ingresso/living*



*\_balcone (prospettante su via Leonardo da Vinci – lato est)*



*\_disimpegno*



*\_camera padronale*



*\_camera*



*\_camera*



*\_camera*



*\_camera padronale*



*\_bagno di servizio*



*\_balcone (lato ovest)*

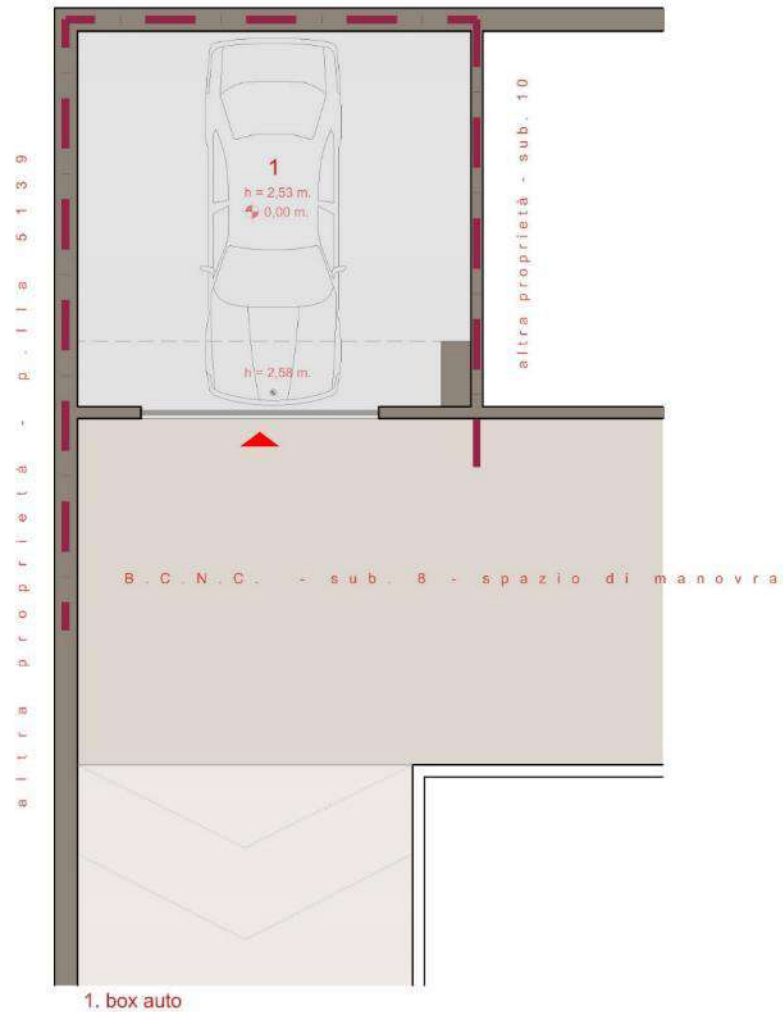


*\_dettagli*



[\\_dettagli](#)

Al **piano primo sottostrada** (S1) del fabbricato è ubicato, invece, l'**autorimessa** (box auto) (sub.9). Con apertura di fronte la rampa di discesa al piano e accesso dallo spazio di manovra comune (B.C.N.C. – sub. 8), è costituita da un unico vano a forma pressoché quadrata, avente come apertura e chiusura del vano una serranda avvolgibile in alluminio ad apertura manuale:



*\_pianta stato di fatto rilevato – box auto sub. 9*

Ha una superficie utile netta complessiva di ~ 23 m<sup>2</sup> (23,18 m<sup>2</sup>) con un'altezza interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,58 ml. (nella parte di ingresso all'u.i.) e di ~ 2,53 ml., nella restante parte.

Internamente, l'unità si mostra lastricata con una pavimentazione in battuto di cemento industriale (così come la restante parte del livello); mentre le pareti verticali sono in parte rifinite con intonaco civile e in parte con cemento faccia vista; ugualmente il soffitto si mostra rifinito e tinteggiato di colore chiaro. L'u.i. è dotata di impianto di elettrico e di illuminazione realizzata con canaline esterne in pvc (cfr. Allegato 14):



*\_immagini esterne (da corsia di manovra comune) e immagini interne all'u.i.*



[\\_dettagli](#)

**L'unità abitativa oggetto della presente stima si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione e conservazione.** Le finiture e gli impianti risultano aggiornati, ma comunque coerenti con l'epoca di costruzione. Gli ambienti ispezionati appaiono in condizioni ordinarie, privi di evidenti segni di degrado strutturale o di deterioramento delle finiture. Non sono emersi, infatti, fenomeni significativi di danneggiamento o altre problematiche tali da richiedere interventi manutentivi urgenti o straordinari.

**Il locale autorimessa (box auto), invece, si presenta in condizioni di manutenzione mediocri.** Sono stati rilevati, infatti, evidenti segni di ammaloramento dello strato superficiale di parte delle murature perimetrali e di distacco e caduta della parte inferiore delle pignatte di laterizio di una parte del

solaio (sfondellamento); presumibilmente dovuti a infiltrazioni provenienti dall'unità sovrastante. Tali condizioni evidenziano un generale stato di degrado che richiede interventi di ripristino e conservazione. Pertanto, pur in presenza di un complessivo stato conservativo interno accettabile, si evidenzia nel futuro prossimo la necessità di interventi localizzati di ripristino, al fine di evitare un possibile aggravamento del degrado visionato e garantire la piena funzionalità e sicurezza dell'ambiente.

Per quanto concerne l'**unità immobiliare** in appartamento e oggetto di stima (*sub. 6*), si segnala che, al momento dell'accesso e delle verifiche effettuate, **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. In merito, invece, all'**autorimessa** (box auto) (*sub. 9*), si precisa che lo stesso rientra tra i casi di **esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.**, come previsto dal Decreto Ministeriale 26 giugno 2015, Allegato 1<sup>1</sup> (*cf. Allegato 06f*).

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *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>2</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>3</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.).*

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

- *vani principali e accessori diretti*

<sup>1</sup> Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - d) *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);*

<sup>2</sup> *D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.*

<sup>3</sup> *Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.*

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. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

○ 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 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 occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

**a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

*balconi, terrazzi e similari:*

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

**b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

**I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.**

Il calcolo della superficie commerciale del bene staggito è riportato nella seguente tabella:

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					
<b>unità immobiliare (sub. 6)</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
ingresso/living	26,65	mq	1	26,65	mq
disimpegno	6,06	mq	1	6,06	mq
camera 1	16,01	mq	1	16,01	mq
camera 2	12,49	mq	1	12,49	mq
camera 3	8,83	mq	1	8,83	mq
bagno 1	5,15	mq	1	5,15	mq
bagno 2	4,60	mq	1	4,60	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>79,79</b>	<b>mq</b>		<b>79,79</b>	<b>mq</b>
muratura interna	2,62	mq	1	2,62	mq
muratura esterna	15,82	mq	1	15,82	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>98,23</b>	<b>mq</b>
<b>superfici omogeneizzate</b>					
balcone 1	33,36	mq			
	<i>al 30% fino a 25 mq</i>	25	mq	0,3	7,50
	<i>eccedenza al 10%</i>	8,36	mq	0,1	0,84
balcone 2	27,43	mq			
	<i>al 30% fino a 25 mq</i>	25,00	mq	0,3	7,50
	<i>eccedenza al 10%</i>	2,43	mq	0,1	0,24
<b>TOTALE - A2</b>				<b>16,08</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE A (A1 + A2)</b>				<b>114,31</b>	<b>mq</b>
<b>unità immobiliare (sub. 9)</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
autorimessa (box auto)	23,18	mq	0,5	11,59	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>23,18</b>	<b>mq</b>		<b>11,59</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0,31	mq	1	0,31	mq
muratura esterna	4,06	mq	1	4,06	mq
<b>TOTALE - B</b>				<b>15,96</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE (A + B)</b>				<b>130,27</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>130</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

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

quesito 3

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

#### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

I beni *de quo* sono attualmente identificati nel N.C.E.U. del Comune di Teverola (CE) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione di tipo civile**

**Foglio 7, Particella 5165, Sub 6, Categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani**

**Indirizzo: via Leonardo da Vinci snc, piano 2**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. sub. 5 (altra proprietà) e vano scala (B.C.N.C. - sub. 1), a **sud** con altra proprietà (p.lla 5139), a **est** e a **ovest** con spazio esterno;

▪ **autorimessa (box auto)**

**Foglio 7, Particella 5165, Sub 9, Categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq**

**Indirizzo: via Leonardo da Vinci snc, piano S1**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. sub. 10 (altra proprietà), a **sud** con altra proprietà (p.lla 5139), a **est** e con spazio di manovra (B.C.N.C. – sub. 8) e a **ovest** con terrapieno;

*entrambi in ditta al sig.:*

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), 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** (*cfr. Allegati 08a*), **nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore del debitore esecutato** (*cfr. Allegati 05a*).

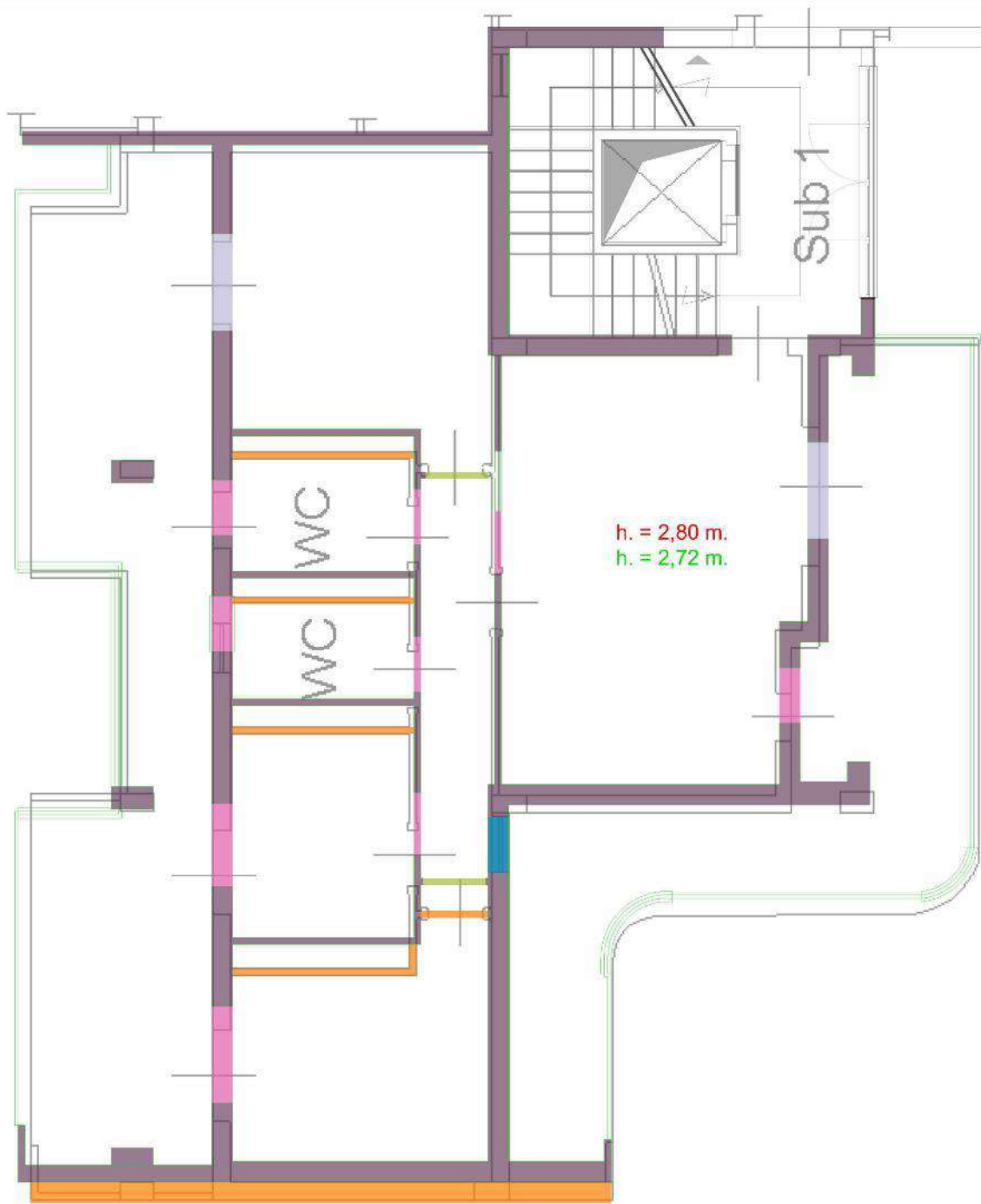
Dopo la trascrizione del pignoramento (trascrizione del 28.06.2024 ai nn.25679/20872) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*) (*cfr. Allegati 02*).

Entrambi i beni *de quo* sono così distinti a seguito della **VARIAZIONE** del 31.07.2008, pratica n. CE0357148 in atti dal 31.07.2008 (registr. n.21349.1/2008), quali **UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA**, dell'immobile predecessore **foglio 7 p.lla 5165**, generato dalla **DEMOLIZIONE TOTALE** del 31.07.2008, pratica n. CE0357123 in atti dal 31.07.2008, registr. n. 21348.1/2008, del precedente fabbricato. Quest'ultimo, distinto con la **particella 5110 subalterni 1 e 2**, è derivante dalla **VARIAZIONE** del 09.02.2005, pratica n. CE0031693, in atti dal 09.02.2005, per **MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE**, delle particelle **343 e 344** del foglio 7, così distinti all'impianto meccanografico del 30.06.1987 (*cfr. Allegati 02*).

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le rispettive planimetrie catastali dei beni oggetto di stima, attualmente depositate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, sono emerse alcune differenze/diformità. **Al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica delle planimetrie rinvenute, riconducibili esclusivamente alle approssimazioni o semplificazioni grafiche tipiche della rappresentazione planimetrica catastale, si evidenziano per l’appartamento (sub. 6):**

- **la diversa distribuzione interna di alcuni vani;**
- **il differimento della parete di confine (lato sud);**
- **l’apertura di nuovi vani porta interni;**
- **la chiusura del vano finestra nel disimpegno;**
- **la diversa dimensione di alcuni vani finestra/porta finestra;**
- **lo spostamento di alcuni vani finestra/porta finestra;**
- **la diversa altezza interna rilevata (2,72 ml rilevati a fronte dei 2,80 ml indicati);**

Tutte le suddette difformità risultano percepibili e meglio rappresentate nella sovrapposizione planimetrica allegata e di seguito riportata (cfr. Allegato 13 - grafico 03):



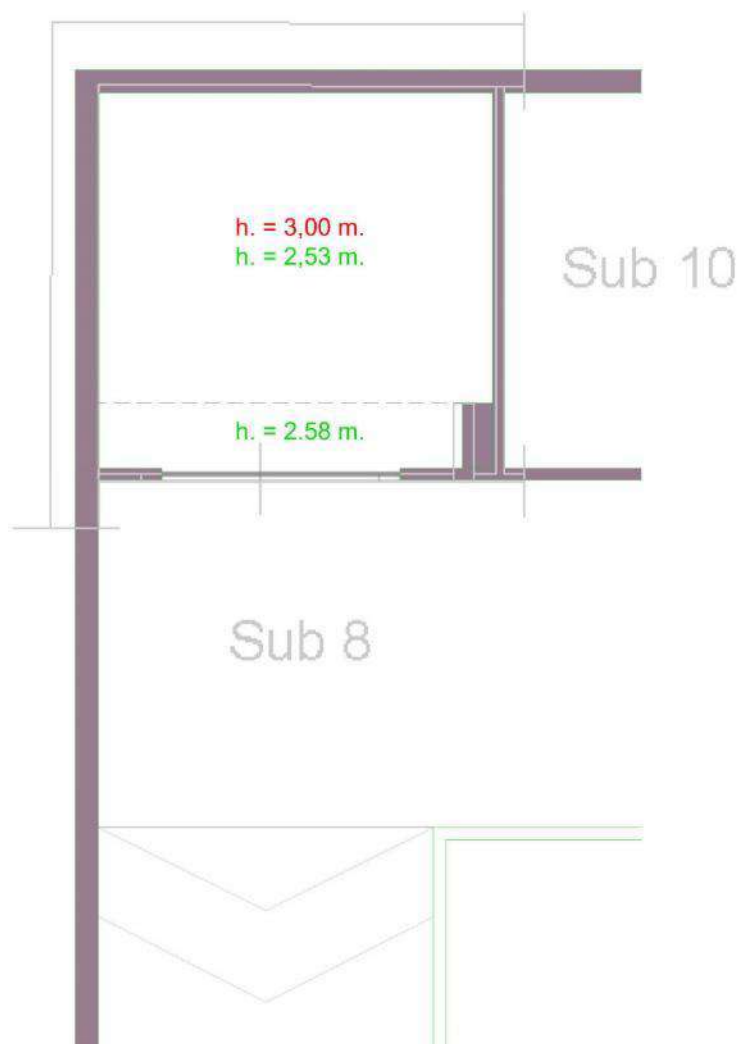
**LEGENDA**

- |   |   |
|---|---|
|  MURATURA RILEVATA       |  SPOSTAMENTO APERTURA        |
|  MURATURA NON RILEVATA   |  DIVERSA DIMENSIONE APERTURA |
|  NUOVA APERTURA RILEVATA |  APERTURA NON RILEVATA       |
|  QUOTA RILEVATA          |  QUOTA INDICATA              |

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (sub. 6)*

Per quanto riguarda, invece, l' *autorimessa (box auto) (sub. 9)*, si rileva (cfr. Allegato 13 - grafico 04):

- la **diversa altezza interna rilevata** (2,53 ml e 2,58 ml. rilevati a fronte dei 3,00 ml indicati);



#### LEGENDA

MURATURA RILEVATA  
QUOTA RILEVATA QUOTA INDICATA

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (sub. 9)*

Alla luce delle differenze riscontrate, al fine quindi di normalizzare lo stato di fatto dei beni sotto il profilo catastale, si rende necessario l'**aggiornamento della planimetria catastale** mediante presentazione di apposita procedura **Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati)** e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato aggiornato da parte di un tecnico abilitato. Il **costo complessivo**

---

---

**stimato** per l'espletamento di quanto sopra è indicativamente pari a **mille euro (€ 1.000,00)**, **comprendente, altresì**, l'onorario professionale del tecnico incaricato per i rilievi, la redazione e la presentazione della pratica, nonché il **versamento dei tributi speciali catastali** previsti. Si precisa che l'importo sopra indicato è da considerarsi **puramente orientativo**, in quanto soggetto a variazioni in funzione delle specifiche condizioni operative, della complessità dell'intervento tecnico e della libera determinazione del compenso da parte del professionista incaricato.

Inoltre, si rileva la necessità di procedere con l'aggiornamento dei dati toponomastici, al fine di uniformare l'indirizzo dei beni registrato nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) all'attuale denominazione ufficiale della viabilità. I riferimenti toponomastici attualmente presenti risultano infatti non più corrispondenti a quelli effettivamente attribuiti all'identificativo catastale. La sola variazione della toponomastica (intesa come modifica dell'odonomo e del numero civico) va gestita con un'istanza in carta semplice o con una richiesta al *Contact Center* dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

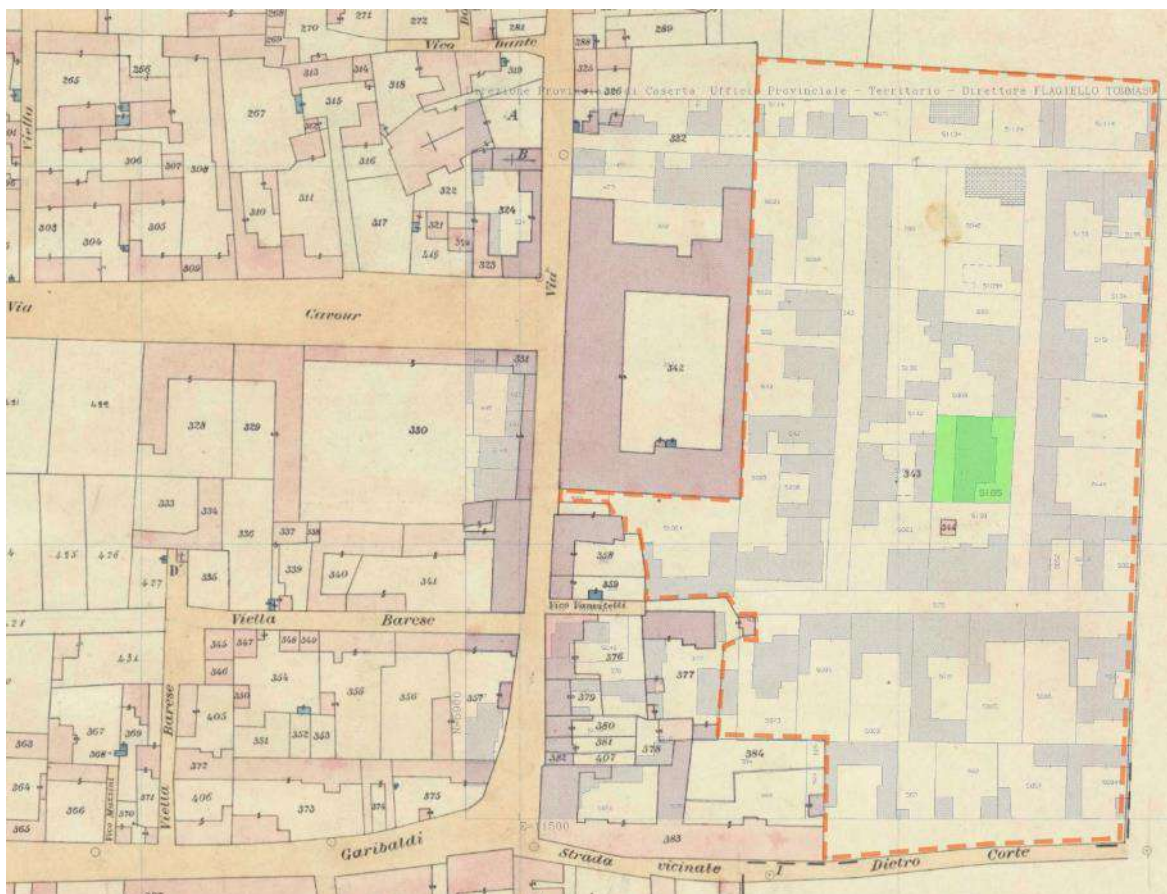
#### **STORIA CATASTALE DEL TERRENO**

L'intero fabbricato, comprensivo dei beni oggetto di procedimento, insiste sul fondo urbano ubicato nel Comune di Teverola (CE), come risulta censito al **Catasto Terreni al Foglio 7, particella 5165**, con **qualità Ente Urbano** e **superficie complessiva di are 04 e centiare 56** (456 m<sup>2</sup>).

La suddetta identificazione catastale è derivante a seguito di TIPO MAPPALE del 02.07.2008, pratica n. CE0305448 in atti dal 02.07.2008 (registr. n. 305448.1/2008), dalla p.lla **5110** di are 04 e centiare 56 (456 m<sup>2</sup>). Quest'ultima è derivante, a seguito TIPO MAPPALE del 09.02.2005, pratica n. CE0031637 in atti dal 09.02.2005 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTI MAPPE (registr. n. 584.1/2005), dalla p.lla **590** di are 04 e centiare 56 (456 m<sup>2</sup>); così distinta dall'impianto meccanografico del 26.03.1985 (*cf. Allegato 03*).

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto del terreno 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 5165 rientra nella consistenza originaria della particella **343** del foglio **7** e così come di seguito rappresentata (cfr. *Allegati 03*):



in grigio – Estratto di Mappa di impianto catasto terreni (foglio 1)    in blu - E.D.M. attuale

in verde – attuale p.lla 1722    - - - p.lla catastale impianto 3 (foglio 1)

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

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 4:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

quesito 4

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. *Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *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 (trascrizione del 28.06.2024 nn.25679/20872) sono stati individuati i seguenti titoli; al debitore

esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS** i beni oggetto di procedimento sono pervenuti in virtù di:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **09.01.2009**, rep. n. 94931 e raccolta n. 55960, registrato a S. Maria C. V. (CE) il 19.01.2009 al n. 434 e trascritto il **21.01.2009** ai nn. 2854/2289, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) ha **acquistato** dalla società **OMISSIS S.r.l.** (con sede **OMISSIS** (CE); c.f.: **OMISSIS**), a mezzo del suo amministratore unico e legale rappresentante, la **piena proprietà** dell'(...) - *appartamento al secondo piano, composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante con vano scala, con area condominiale, con restante proprietà della società alienante; - locale garage al piano seminterrato di mq. 24, confinante con corsia di manovra, con locali garage sub. 8 e 10, salvo altri; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al **foglio 7, particella 5165, sub. 6, piano 2, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, R.C. Euro 568,10; sub. 9, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, R.C. Euro 63,21. (...)** (cfr. Allegato 05a);*

alla società **OMISSIS S.r.l.** i beni demoliti e sul cui terreno è stato successivamente edificato l'intero fabbricato è pervenuto in virtù di:

**2. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **02.08.2006**, rep. n. 83253 e raccolta n. 45841, trascritto il **04.08.2006** ai nn. 48329/23561, con cui la società **OMISSIS S.r.l.** (con sede **OMISSIS** (CE); c.f.: **OMISSIS**), in persona dell'amm.re unico e legale rappresentante sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**), **acquista** dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), 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** (CE), 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** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS**), ciascuno per il proprio diritto di proprietà per la quota spettante di 1/8, la piena proprietà dell'(...) *intero fabbricato composto da tre vani terranei, stalla ed accessori, unitamente alle aree scoperte annesse, confinante nell'insieme con proprietà dei coniugi **OMISSIS**, detta via, aventi causa dai germani **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS** fu **OMISSIS** e con proprietà **OMISSIS**, salvo se altri; riportato nel catasto dei fabbricati al **foglio 7, p.IIa 5110, sub 1, e sub 2 – graffato,***

---

---

cat. A/6, cl. 2, vani 4, R.C. euro 111,55 (già foglio 7, p.lla 343 e p.lla 344 – graffata). (...) (cfr. Allegato 05b);

ai suddetti sig.ri **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS**, il detto bene è pervenuto in virtù di:

**3. ATTO DI DONAZIONE** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **11.04.1990**, registrato ad Aversa (CE) il 27.04.1990 al n. 491 e trascritto il **24.04.1990** ai nn. 10589/8891, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), 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 (CE), 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 (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**, in parti uguali “pro indiviso”, **acquisiscono** dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, il **diritto di nuda proprietà**, riservandosi l’usufrutto vitalizio, con diritto di accrescimento tra loro, dell’immobile a corpo da cielo e terra sito alla (...) *Via Leonardo da Vinci n. 3, composto di tre vani terranei, stalla ed accessori: Unitamente alle aree scoperte annesse (...)* riportato nel N.C.E.U. alla (...) *Partita 1110, Foglio 7, Particella 343 e 344, vani 4. (...)* (cfr. Allegato 05c);

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

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 5:** verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

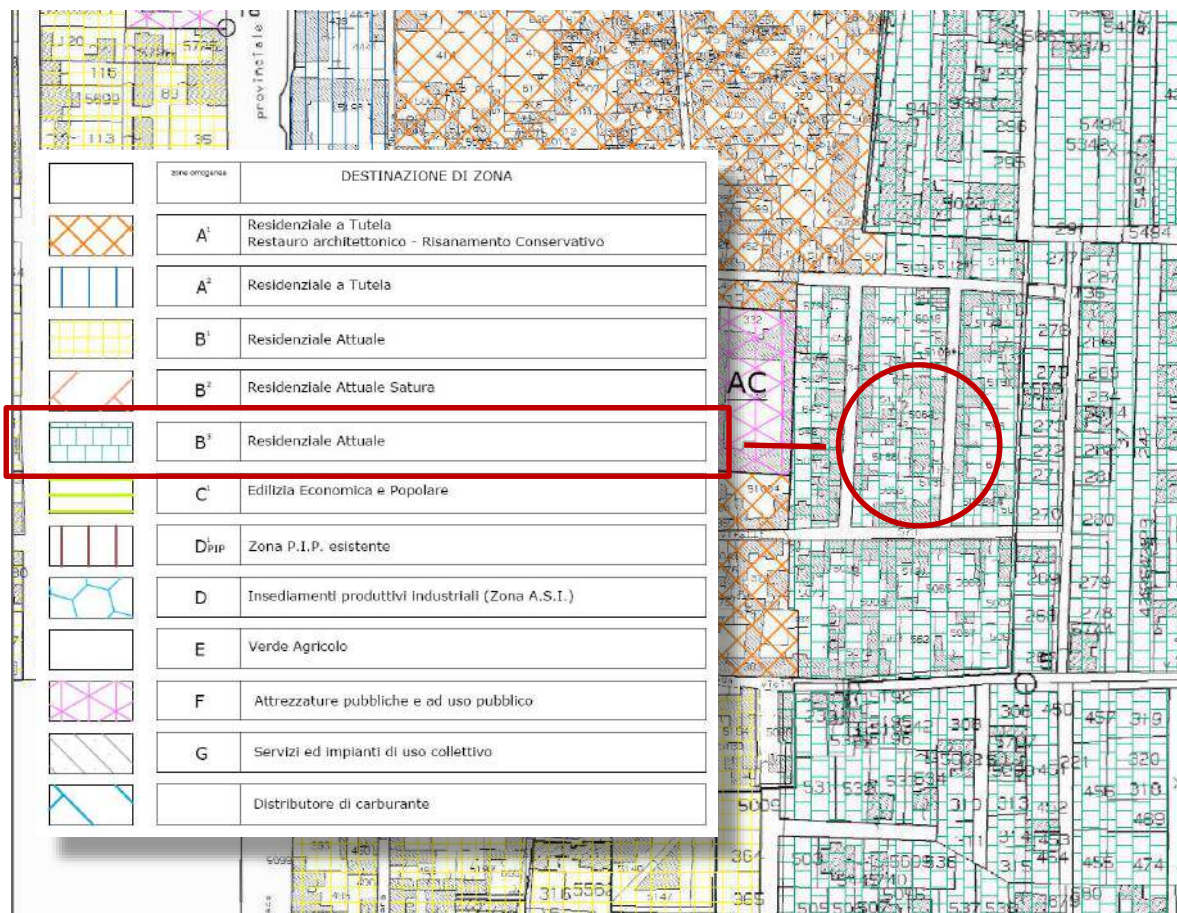
quesito 5

Come si evince dalla **Tavola n. P2.a – Planimetria di progetto – Suddivisione del Territorio Comunale in Zone Omogenee su mappa Catastale – Centro Urbano**, allegata al vigente **Piano Urbanistico Comunale<sup>4</sup> (P.U.C.)** del Comune di Teverola (CE), si rileva che l'intero fabbricato del quale sono parte i beni staggiti e

---

<sup>4</sup> Adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n.77 del 30.07.2012 e Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 18.11.2013;

oggetto del presente procedimento, ricade all'interno dell'**Ambito Territoriale Omogeneo** urbanisticamente classificato come **B<sup>3</sup> – Residenziale attuale** - regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) con l'art. 23 (cfr. Allegato 06a):



*\_stralcio TAV P2.a – Zone omogenee su mappa catastale – centro urbano - del Piano Urbanistico Comunale vigente*

Dalle indagini effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 08.07.2025, prot. n. 13586 del 09.07.2025 (cfr. Allegato 06b), risulta che l'intero fabbricato di cui sono parte integrante i beni *de quo* è stato realizzato in virtù di **Permesso di Costruire n. 12 del 12.01.2007, pratica edilizia n. 160, anno 2006**, vista la domanda presentata in data 25.07.2006, prot. n.7748 dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS)**, nella qualità di Amministratore Unico della società **OMISSIS s.r.l.** (con sede in **OMISSIS (CE)** alla via **OMISSIS OMISSIS n. OMISSIS**), e volto ad ottenere l'autorizzazione (...) **per la demolizione e costruzione di un fabbricato per civile abitazione in via L. Da Vinci n° 3; (...)** (cfr. Allegato 06b).

---

---

Successivamente, vista la domanda presentata dall'Amministratore Unico della società **OMISSIS** s.r.l. prot. n. 1224 del 16.02.2007, volta ad ottenere la variante al Permesso di Costruire n.12/07 del 12.01.2007 (...) *per sopravvenute esigenze tecniche, che peraltro non incidono sulla superficie e volume, né tanto meno sulla destinazione d'uso dei locali rispetto al summenzionato Permesso di Costruire. (...)*, è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 74 del 07.03.2007, pratica edilizia n. 23, anno 2007** (cfr. Allegato 06c).

**Non risulta agli atti dell'Ente comunale alcun Certificato di Abitabilità o Agibilità** riferibile alle unità immobiliari in oggetto e né tantomeno all'intero fabbricato di cui sono parte integrante. A seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi comunali e dalla consultazione della documentazione disponibile, difatti, non è stato possibile rinvenire alcun documento che attesti il rilascio della certificazione in conformità alle normative vigenti, né emergono evidenze e/o riferimenti che possano far riferimento alla loro eventuale richiesta e/o esistenza e/o all'eventuale procedura di rilascio (cfr. Allegato 06d).

In merito, invece, a tutto quant'altro richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale al solo fine di acquisire quante più informazioni atte allo svolgimento dell'incarico ricevuto e quindi per il bene adempiere all'incarico ricevuto, e così come da istanza di accesso agli atti e attestazione inviata a mezzo p.e.c. in data 08.07.2025, prot. n. 13586 del 09.07.2025 (cfr. Allegato 06e), il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Teverola (CE) ha certificato con nota prot. n. 0024382 del 10.12.2025 che, relativamente agli immobili ubicati in Teverola (CE) alla via L. da Vinci n.3 e in particolare ai beni *de quo*, non risultano: (...) *istanze di condono; vincoli, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, architettonici; ordini di demolizione; censi, livelli o usi civici; i beni non ricadono su suolo demaniale; non risultano richiesti ulteriori titoli edilizi abilitativi che interessano la p.lla 5165 sub 6-9 del foglio 7 (...)* (cfr. Allegato 06d).

L'intero fabbricato, e quindi i beni *de quo*, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti 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**

---

<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;

---

**emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica;** come attestato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n.16828-P del 18.07.2025 e dall'Ufficio Tecnico Comunale con nota prot. n. 0024382 del 10.12.2025 (cfr. *Allegati 06d e 06f*).

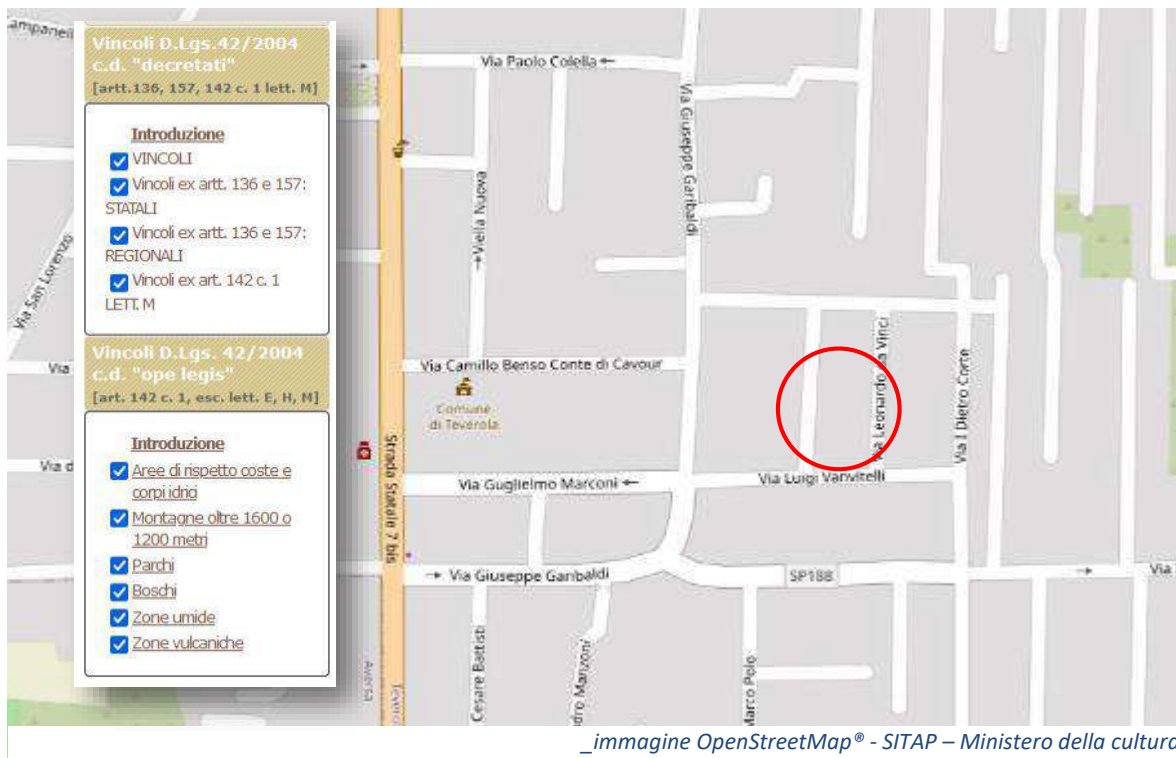
Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP<sup>6</sup>) del Ministero della Cultura* (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni) dal quale si evince<sup>7</sup> che i beni oggetto di procedimento non risultano sottoposti 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):

---

<sup>6</sup> Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee 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;



\_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

Infine, con riferimento all'unità abitativa identificata catastalmente con il **sub. 6**, si evidenzia che la stessa è priva dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Quanto sopra trova riscontro a seguito di specifica istanza di verifica, trasmessa a mezzo **posta elettronica certificata (PEC)** in data **08.07.2025**, alla **Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive**. Con nota di riscontro trasmessa a stesso mezzo in data **14.07.2025**, prot. n. **PG/2025/0352483 del 14.07.2025**, la suddetta Direzione ha attestato che, a seguito di interrogazione effettuata sul sistema telematico, (...) *non risulta alcun certificato APE emesso per l'unità immobiliare in questione. (...) (cfr. Allegato 06g).*

#### **ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE**

**Si ritiene opportuno premettere che l'analisi delle eventuali differenze o difformità edilizie, e conseguentemente la valutazione della conformità degli immobili in oggetto rispetto alle prescrizioni contenute nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato, può essere effettuata esclusivamente con riferimento ai beni direttamente coinvolti nella procedura esecutiva. È importante sottolineare, infatti, che tali beni costituiscono una porzione limitata di un fabbricato di maggiori dimensioni, che comprende altresì immobili non**

---

---

**interessati dal medesimo procedimento. Di conseguenza, questi ultimi non possono essere né rilevati metricamente né sottoposti a verifica in relazione alla loro conformità edilizia e urbanistica, circostanza che comporta una limitazione significativa nella possibilità di formulare una valutazione complessiva e accurata dell'intera situazione edilizia e urbanistica del complesso immobiliare.**

Alla luce di quanto sopra premesso e considerato, si è proceduto ad un confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la documentazione progettuale rinvenuta, e facente parte dell'ultimo titolo edilizio rinvenuto, ovvero il **Permesso di Costruire in variante n. 74 del 07.03.2007, pratica edilizia n. 23 anno 2007** (cfr. *Allegato 06c*). A prescindere da eventuali minime differenze imputabili alla diversa modalità di rappresentazione grafica degli elaborati o a tolleranze geometriche non rilevanti ai fini urbanistici, pur constatando (seppur parzialmente) una corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque con un differimento minimo da esse rientrante nel margine di tolleranza del 5% previsto dall'art.34-bis – comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, l'analisi condotta ha evidenziato, con riferimento all'*unità immobiliare* (sub. 6) oggetto di procedimento, le seguenti differenze/difficoltà (cfr. *Allegato 13 – grafico 05*):

- a. maggiore superficie interna rilevata dell'unità immobiliare, mediante l'avanzamento della parete est dell'attuale ingresso/soggiorno;**
- b. maggiore superficie del balcone lato est (prospetto principale);**
- c. modifica dei prospetti esterni, con la chiusura dell'apertura prospettante sul balcone principale (lato est), il differimento e diversa dimensione delle aperture esistenti;**
- d. modifica della distribuzione interna di alcuni vani, con la conseguente apertura/chiusura/differimento di nuovi vani porta interni;**

Tutto quanto precedentemente descritto è illustrato in modo più chiaro e dettagliato nel grafico che segue:



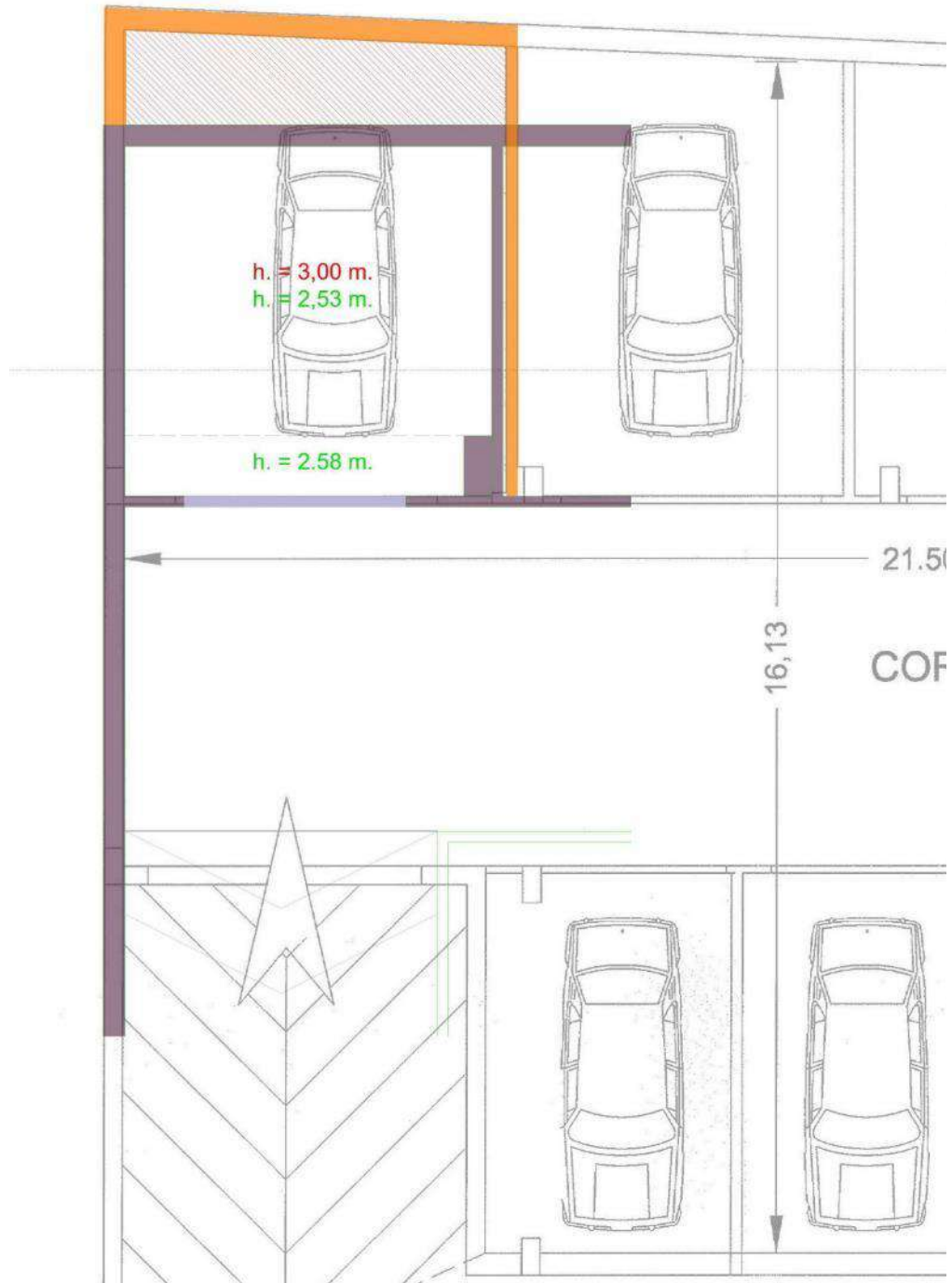
**LEGENDA**

	MURATURA RILEVATA		SPOSTAMENTO APERTURA
	MURATURA NON RILEVATA		DIVERSA DIMENSIONE APERTURA
	NUOVA APERTURA RILEVATA		APERTURA NON RILEVATA
	QUOTA RILEVATA		MAGGIORE SUPERFICIE RILEVATA
	QUOTA INDICATA		

*\_sovrapposizione stato di fatto e grafico piano secondo – P. di C. in variante n. 74 del 07.03.2007*

per l'autorimessa (box auto) si rileva, invece (cfr. Allegato 13 – grafico 06):

- a. la minore superficie interna rilevata;**
- b. la diversa dimensione del vano di accesso;**
- c. la diversa altezza interna - rilevata pari a ml 2,53 e ml 2,58 a fronte di ml 3,00 indicati;**



LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 DIVERSA DIMENSIONE APERTURA
 MURATURA NON RILEVATA	 SUPERFICIE NON RILEVATA
 QUOTA RILEVATA	 QUOTA INDICATA

*\_sovrapposizione stato di fatto e grafico piano cantinato – P. di C. in variante n. 74 del 07.03.2007*

## POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Alla luce di quanto precedentemente esposto e delle risultanze emerse, si evidenzia che i beni oggetto di valutazione sono difformi rispetto ai grafici allegati al Permesso di Costruire in variante n. 74 del 07.03.2007 – pratica edilizia n. 23 anno 2007 attualmente depositata agli atti comunali. Le difformità riscontrate, infatti, attengono a diversi aspetti costruttivi e distributivi dei beni; in linea generale, si è rilevata la diversa superficie rilevata, la modifica dei prospetti esterni, la diversa disposizione interna e la diversa altezza interna rilevata.

Come da informazioni fornite in sede di accesso agli atti dall'Ufficio Tecnico Comunale, pur in assenza di un formale pronunciamento dell'Ente in ordine alla potenziale sanabilità dei beni oggetto del presente accertamento, e secondo il parere dello scrivente sulla base delle informazioni disponibili e senza carattere vincolante o certificativo, si rappresenta che le differenze sopra indicate dovranno essere soggette, ai fini di un eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e/o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ad **accertamento di conformità** ai sensi dell'art.36-bis<sup>9</sup> del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>10</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. (...)).* Così come disposto dal comma 5 dello stesso articolo, il rilascio del Permesso in Sanatoria è subordinato 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*

<sup>9</sup> art.36-bis (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali;

<sup>10</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

---

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 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. (...) e al pagamento degli oneri di urbanizzazione. All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente il quale, così come disposto dal comma 6 dello stesso articolo, (...) il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico. (...).

Qualora non fosse possibile la regolarizzazione delle dette differenze - difformità, i beni diventano assoggettabili ad eventuali provvedimenti di demolizione - ripristino

---

---

previsti dal D.P.R. 380/2001, all'art.31<sup>11</sup> e art. 34<sup>12</sup>. In tal caso, quindi, occorre prevedere anche il ripristino dello stato dei luoghi antecedente all'esecuzione degli interventi (*c.d. status quo ante*), mediante l'esecuzione di tutte le attività necessarie, comprese quelle eventualmente finalizzate al rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza statica, impiantistica e funzionale. Tali interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa urbanistica ed edilizia applicabile, con l'eventuale coinvolgimento di professionisti abilitati, dove richiesto, al fine di garantire il corretto e conforme ripristino delle condizioni originarie dell'immobile.

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione e/o ripristino di tutto quanto sopra rilevato**, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24<sup>13</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, 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.*

**Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e unicamente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno ribadire che, allo stato attuale, non è**

---

<sup>11</sup> art.31 (L) – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

<sup>12</sup> art.34 (L) – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

<sup>13</sup> art.24 (L) Agibilità;

---

---

possibile definire con esattezza l'esito dell'istruttoria amministrativa né quantificare in modo analitico i costi da detrarre. Tali costi risultano infatti variabili in funzione di una molteplicità di fattori, tra cui: le specifiche pratiche urbanistiche e/o edilizie da predisporre e presentare, le richieste economiche avanzate dai singoli professionisti eventualmente coinvolti, eccetera, nonché gli eventuali adempimenti ulteriori richiesti per garantire l'eventuale conformità urbanistico-edilizia dell'unità abitativa. Inoltre, non può escludersi l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale possa rigettare l'istanza presentata di sanatoria, con conseguente adozione di provvedimenti sanzionatori, ordini di ripristino dello stato autorizzato o misure di autotutela. Pertanto, considerate tali incertezze e variabilità, si ritiene metodologicamente più corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo percentuale, da determinarsi in funzione dello stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*mutuo condizionato per notar **OMISSIS** del 04.10.2007, rep. n. 88962 e raccolta n. 50813, registrato a S. Maria C. V. il 09.10.2007 al n. 6274 e trascritto il 10.10.2007 ai nn. 57134/17871*) 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, **i beni staggiti e oggetto di stima non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40<sup>14</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>15</sup> del 1985 o dall'art. 46<sup>16</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>17</sup> del 2001** (già art. 17<sup>18</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 6:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

quesito 6

Al momento dell'accesso i beni oggetto di procedimento risultavano **occupati e**

---

<sup>14</sup> art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

<sup>15</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>16</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>17</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>18</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

in uso al debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato 07).

\*\*\*\*\*

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

quesito 7

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), è emerso che sui beni oggetto del presente procedimento risultano attualmente trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 08):

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 **22.05.2024**, rep. n.4849, emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **28.06.2024** ai nn. 25679/20872, **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di **CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.** (con sede in Parma (PR), c.f.: 02113530345), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Teverola (CE) al **foglio 7 particella 5165, sub 6** (categoria A/2, piano 2) e **sub 9** (categoria C/6, piano S1) (cfr. Allegato 08a);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.221/2024;

**B2. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo condizionato** (ipoteca totale di € 735.000,00 su con capitale di € 490.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **04.10.2007**, rep. n.88962 e raccolta n. 50813, iscritta il **10.10.2007** ai nn. 57134/17871, **contro** la società **OMISSIS s.r.l.** (con sede in **OMISSIS (CE)**, c.f.: **OMISSIS**) e **a favore** della **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.p.A.** (con sede in **OMISSIS (PR)**, c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari

---

---

distinte al C.F. del Comune di Teverola (CE) al **foglio 7 particella 5110, sub 1** (categoria A/6) e **sub 2** (categoria A/6) (cfr. *Allegato 08b*);

relativamente alla suddetta formalità vi è **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del 04.12.2008, rep. n. 94543 e raccolta n. 55644, iscritta il 19.12.2008 ai nn. 57887/8327, e gravante, tra le altre, sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Teverola (CE) al **foglio 7 particella 5165, sub 6** (categoria A/2) e **sub 9** (categoria C/6). Nello specifico, **in riferimento alle unità immobiliari oggetto di procedimento**, vi è un'ipoteca totale di duecentodiciassettemilacinquecento euro (217.500,00 €) su con capitale di centoquarantacinquemila euro (145.000,00 €) (cfr. *Allegato 08b*).

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito n. 3*, e al quale si rimanda integralmente, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato con le planimetrie catastali in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (Catasto) emergono alcune differenze/difformità per entrambi i beni oggetto di procedimento. Tali difformità riguardano, genericamente, aspetti distributivi dell'unità abitativa, la chiusura, diversa dimensione e spostamento di alcune aperture interne (finestre e porta/finestra) e la diversa altezza interna rileva; quest'ultima riguarda altresì il vano destinato ad autorimessa (box auto). Si rende pertanto necessario procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di apposita procedura Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati) e, successiva, trasmissione telematica di aggiornato da parte di un tecnico abilitato. Il costo stimato per l'espletamento di quanto sopra, comprensivo dell'onorario tecnico e dei tributi catastali dovuti, è pari a circa mille euro (€ 1.000,00), fatto salvo quanto potrà essere diversamente valutato dalle parti in sede di interlocuzione preliminare e/o all'esito dell'esame della documentazione tecnica che sarà prodotta.

Si rileva, inoltre, la necessità di procedere con l'aggiornamento dei dati toponomastici, al fine di uniformare l'indirizzo dei beni registrato nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) all'attuale denominazione ufficiale della viabilità.

## **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 5*, e al quale ci si rimanda integralmente, alla luce delle considerazioni sopra esposte e che l'analisi dei beni è stata condotta mediante la sovrapposizione dello stato di fatto rilevato in sede di accesso e la documentazione progettuale rinvenuta e facente parte del Permesso di Costruire in variante n. 74 del 07.03.2007 – pratica edilizia n. 23 anno 2007 attualmente depositata agli atti comunali, emerge, in linea generale, che le unità immobiliare *de quo* presentano differenze/difformità riconducibili, in linea generale, alla diversa superficie rilevata, la modifica dei prospetti esterni, la diversa disposizione interna e la diversa altezza interna rilevata.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 8:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

quesito 8

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>19</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>), e così come attestato anche dal Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Teverola (CE) con attestazione prot. n. 0024382 del 10.12.2025 (cfr. Allegato 06d), risulta che i beni oggetto di procedimento, e così l'intero fabbricato di cui sono parte integrante, **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 9:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

quesito 9

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 02 e 03) nonché per quanto attestato dal Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Teverola (CE) con attestazione prot. n. 0024382 del 10.12.2025 (cfr. Allegato 06d), risulta che l'area su cui ricade l'intero fabbricato, e quindi i beni oggetto di procedimento, **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli* del 23.09.1938 si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici** (cfr. Allegato 09).

<sup>19</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 10:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

quesito 10

Come da comunicazione resa dal debitore in sede di accesso (cfr. Allegato 01), l'intero fabbricato e quindi i beni oggetto di procedimento, risultano appartenere a un condominio formalmente costituito, con relativa richiesta giudiziale, e con ultimo amm.re non ancora insediato nella persona del dott. **OMISSIS OMISSIS**. A seguito di contatto a mezzo posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 07.07.2025, lo stesso comunicava in data 14.07 c.a. che attualmente non è amministratore di alcun condominio in Teverola alla via Leonardo da Vinci e, in data 21.07 c.a., lo stesso dichiarava sempre a mezzo p.e.c. (...) *di non aver mai accettato incarico per amministratore detto condominio. (...) (cfr. Allegato 10)*. Pertanto, non avendo altre informazioni utili non è possibile per lo scrivente esperto stimatore fornire le informazioni circa le spese di gestione dei beni oggetto di procedimento.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 11:** procedere alla valutazione dei beni.

quesito 11

criterio e procedimento di stima

La valutazione dei beni *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>20</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

<sup>20</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

---

---

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*), 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>21</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>22</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

---

<sup>21</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>22</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

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>23</sup>.

#### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si ritiene opportuno evidenziare che le attività di ricerca e analisi si sono concentrate in particolare sugli immobili appartenenti alla categoria catastale A/2 (*abitazioni civili*), tenuto conto della destinazione d'uso dell'u.i. principale e risultante dall'ultimo titolo edilizio rilasciato. Tale scelta metodologica è stata motivata dall'esigenza di garantire coerenza tra la situazione urbanistico-amministrativa formalmente assentita e la comparazione estimativa.

Tanto premesso, le indagini sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (1°) semestre 2025 (*cf. Allegato 11a*). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di settecentoquaranta euro per metro quadrato (740 €/m<sup>2</sup>) e millecento euro per metro quadrato (1.100 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **novecentoventi euro per metro quadrato (920 €/m<sup>2</sup>)**, per le *Abitazioni civili* in stato conservativo *normale*:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: TEVEROLA

Fascio/Zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/M)	Min	Max	Superficie (L/M)
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	2,4	3,6	L
Abitazioni civili	Optime	500	1300	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,7	2,5	L

*\_valori O.M.I. – anno 2025 semestre 1*

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I.,

<sup>23</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8*

---

risulta utile la 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 sul sito web [www.Caasa.it](http://www.Caasa.it), indica con riferimento all'intero Comune e per la tipologia (generica) degli *appartamenti* un valore unitario medio di **milleseicentocinque euro per metro quadrato (1.605 €/m<sup>2</sup>)**, generalmente compreso in tutta la città tra novecentocinquantacinque euro per metro quadrato (955 €/m<sup>2</sup>) e duemilacento euro per metro quadrato (2.100 €/m<sup>2</sup>). Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Teverola (CE) mostra che negli ultimi 3, tutte le tipologie di immobili, hanno mostrato un calo. È possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa l'8% negli ultimi 3 mesi; mentre la tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da case indipendenti, che hanno registrato un calo di circa l'1% (*cf. Allegato 11b*);
- [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, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **millecinquecentoottantacinque euro per metro quadrato (1.585 €/m<sup>2</sup>)**; con un aumento del 17,41% rispetto a ottobre 2024 (1.350 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Teverola (CE) ha raggiunto il suo massimo nel mese di ottobre 2025, con un valore di millecinquecentoottantacinque euro per metro quadrato (€ 1.585 €/m<sup>2</sup>). Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato gennaio 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media milleduecentoottantuno euro per metro quadrato (€ 1.281 €/m<sup>2</sup>) (*cf. Allegato 11c*);
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra settecentonovantatre euro per metro quadrato (793 €/m<sup>2</sup>) e milletrecentoeuro per metro quadrato (1.300 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **millequarantasei euro per metro quadrato (1.046 €/m<sup>2</sup>)**, per *appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona* (*cf. Allegato 11d*).

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per

l'Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, riferiti a immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la superficie dell'immobile, senza fornire però elementi qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.), tale servizio rappresenta comunque un indicatore oggettivo e attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate. Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a duecento metri (200 m.) rispetto alla localizzazione dell'immobile oggetto di stima, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio duemilaventiquattro (2024) e luglio duemilaventicinque (2025), ultimo mese disponibile al momento della consultazione. Sono stati individuati complessivamente sei (6) atti reperibili, dei quali, sulla base della compatibilità in termini di categoria catastale, destinazione d'uso e tipologia edilizia, sono stati ritenuti pertinenti e utilizzabili ai fini comparativi quattro (4) transazioni, di seguito analiticamente riportate (cfr. Allegato 11e):

TRANSAZIONI					
DATA	zona	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
giu 2024	B4	abitazione civile A2 101 mq + box C6 44 mq	145	193.000,00 €	1.331 €
lug 2024	B3	abitazione civile A2 89 mq + box C6 11 mq	100	145.000,00 €	1.450 €
ott 2024	B3	abitazione economica A3 136 mq + box C6 23 mq	159	150.000,00 €	943 €
ott 2024	B4	abitazione civile A2 102 mq + box C6 33 mq	135	180.000,00 €	1.333 €

Le transazioni hanno interessato soprattutto appartamenti di media quadratura, dotati di box auto. I prezzi dichiarati sono compresi tra 145.000 € e 193.000 €, con valori unitari corrispondenti compresi generalmente tra 900 €/mq e 1.500 €/mq.

Per concludere, al fine di acquisire **elementi utili alla conoscenza dell'andamento e delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona** sono state effettuate indagini dirette sul territorio, integrate dall'analisi e dalla lettura degli annunci di vendita on line e/o pubblicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona. Tali indagini, condotte a scopo meramente informativo, hanno consentito di rilevare i valori richiesti per unità immobiliari comparabili a quelle oggetto del presente procedimento. Dall'analisi del contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati anche della stessa tipologia di quello di cui è parte, i

---

---

prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai novecento euro per metro quadrato (900 €/m<sup>2</sup>) ai duemilacentoeuro per metro quadrato (2.100 €/m<sup>2</sup>), in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da ritenersi quindi in genere più alta nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa (cfr. Allegato 11f).

Le indicazioni di mercato reperite, sia dagli annunci che dalle transazioni, evidenziano valutazioni più elevate soprattutto per immobili di concezione differenti, "meno moderne" e inseriti in contesti differenti. Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi congruo il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **novecentoventi euro per metro quadrato (920 €/m<sup>2</sup>)**, per le *Abitazioni civili* in stato conservativo *normale*.

#### calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale totale dei beni oggetto di vendita forzata è pari a centotrenta virgola ventisette metri quadrati (130,27 m<sup>2</sup>), arrotondabili per comodità di calcolo a **centotrenta metri quadrati (130 m<sup>2</sup>)**.

#### stima del bene

La valutazione dei beni 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.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **novecentoventi euro per metro quadrato (920 €/m<sup>2</sup>)**, per le *Abitazioni civili* in stato conservativo *normale* e

adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**$K_1 = 1,10$**  (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata in zona centrale – centro storico (B3) in prossimità della via principale comunale;

**$K_2 = 1,05$**  (*stato di manutenzione e finiture*): l'unità abitativa si presenta in buone condizioni di manutenzione, non necessitando di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria e con finiture comuni e non di lusso, mentre l'autorimessa (box auto) presenta evidenti segni di degrado (seppur limitati per estensione), con una parte del solaio interessata da infiltrazioni di acqua con il distacco e la successiva caduta della parte inferiore delle pignatte del solaio e dell'intonaco; tale coefficiente è stato quindi determinato dalla media aritmetica dei detti valori ritenuti opportuni, ovvero 1,20 e 0,90;

**$K_3 = 1,05$**  (*dotazione impiantistica*): l'u.i. è dotata di impianto elettrico, idrico e di impianto di riscaldamento autonomo, apparsi funzionanti ma comunque da revisionare;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,05 * 1,05 = 1,212 = \mathbf{1,21}$$

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

$$920 \text{ €/m}^2 * 1,21 = 1.113,20 \text{ €} = \mathbf{1.113,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.113 \text{ €/mq} * 130 \text{ mq}) = 144.690,00 \text{ €} = \mathbf{145.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di vendita, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **centoquarantacinquemila euro (145.000,00 €)**.

#### 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, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità, mancanze e obblighi vari 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 i costi di ripristino e/o eventuali sanzioni urbanistiche, ecc.; 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 10% ( $K_{diff} = 0,90$ ).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 145.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 130.500,00 \text{ €} = \mathbf{130.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centotrentamila euro (€ 130.000,00)**.

#### 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 dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, gli eventuali oneri condominiali insoluti, nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita<sup>24</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>25</sup>.

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

$$V_{b.a.} = 130.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 117.000,00 \text{ €} = \mathbf{120.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto **il più probabile valore finale del lotto di vendita è di centoventimila euro (120.000,00 €)**.

<sup>24</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>25</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.

\*\*\*\*\*

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

quesito 12

**Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.**

\*\*\*\*\*

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

quesito 13

**Dal certificato storico di residenza** acquisito e rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Teverola (CE) in data 14.07.2025, risulta che il debitore esecutato **è attualmente residente** nel detto Comune con ultima residenza **in via Leonardo da Vinci n.3 dal 09.04.2010**, presso i beni oggetto di stima; così alla data del pignoramento notificato in data 22.05.2024 (cfr. Allegato 07).

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Grumo Nevano (NA) in data 08.07.2025, **risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio** in data **30.05.2009**, atto n.15, parte II, anno 2009, in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162<sup>26</sup>, comma 2, c.c. (cfr. Allegato 12).

\*\*\*\*\*

---

<sup>26</sup> Forma delle convenzioni matrimoniali.

## LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Teverola (CE) all'attuale via Leonardo da Vinci n.3:

- **abitazione civile** in appartamento al piano secondo (2°), scala U; composto da **ingresso/living, un disimpegno, tre camere e due bagni**, oltre a **due balconi** (di cui il principale è prospiciente sulla via pubblica Leonardo da Vinci); distinta al N.C.E.U. **foglio 7 particella 5165 sub 6, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani**; confinante: a **nord** con altra u.i.u. sub. 5 (altra proprietà) e vano scala (B.C.N.C. - sub. 1), a **sud** con altra proprietà (p.la 5139), a **est** e a **ovest** con spazio esterno;
- **autorimessa (box auto)** al piano primo sottostrada (S1); composta da un unico vano; distinta al N.C.E.U. **foglio 7 particella 5165 sub 9, cat. C/6, classe 2, consistenza 24 mq.**; confinante: a **nord** con altra u.i.u. sub. 10 (altra proprietà), a **sud** con altra proprietà (p.la 5139), a **est** e con spazio di manovra (B.C.N.C. – sub. 8) e a **ovest** con terrapieno;

con (...) ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, (...).

**Dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali disponibili si evidenziano alcune differenze/difformità.** In particolare, in linea generale e al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica degli elaborati stessi, si evidenzia per l'*appartamento* la diversa **distribuzione interna**, la **chiusura**, **diversa dimensione e spostamento di alcune aperture interne** (finestre e porta/finestra) e la **diversa altezza interna rileva**; per l'*autorimessa (box auto)* la **diversa altezza interna rilavata**.

L'area su cui insiste l'intero fabbricato, ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) all'interno dell'**Ambito Territoriale Omogeneo** urbanisticamente classificato come "**Residenziale attuale – B<sup>3</sup>**" - regolamentato nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) con l'art. 23. L'intero fabbricato, di cui sono parte integrante i beni oggetto di vendita, risulta edificato in virtù di **Permesso di Costruire n. 12 del 12.01.2007**, pratica edilizia n. 160, anno 2006, (...) per la *demolizione e costruzione di un fabbricato per civile abitazione in via L. Da Vinci n° 3; (...)* e successivo **Permesso di Costruire in variante n. 74 del 07.03.2007**, pratica edilizia n. 23, anno 2007 (...) per *sopravvenute esigenze tecniche, che peraltro non incidono sulla superficie e volume, né tanto meno sulla destinazione d'uso dei locali rispetto al summenzionato Permesso di Costruire. (...)*. A seguito delle sovrapposizioni tra lo stato attuale dell'immobile e i grafici allegati al P. di C. in variante n. 74/2007, si rilevano, in generale, per l'*appartamento* la **maggiore superficie utile interna**, la **maggiore superficie del balcone** lato est (prospetto principale), la **modifica dei prospetti esterni** (con alterazioni nella disposizione e nelle dimensioni delle aperture, e quindi del disegno architettonico delle facciate) e la **modifica della distribuzione interna** (con conseguente diversa distribuzione

---

---

delle aperture interne); per l'*autorimessa (box auto)* la **minore superficie utile interna, la diversa dimensione del vano di accesso all'u.i. e la diversa altezza interna rilevata.**

Per gli immobili oggetto di vendita, e così per l'intero fabbricato, **non risulta agli atti dell'Ente comunale alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.** Per l'appartamento, **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 120.000,00 (centoventimila)**

\*\*\*\*\*

---

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.67 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile, planimetrie dei beni staggiti, elaborati planimetrici e elenco subalterni;**
- **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 09.01.2009, rep. n.94931 e raccolta n.55960, trascritto il 21.01.2009 ai nn.2854/2289; **b.** n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 02.08.2006, rep. n.83253 e raccolta n.45841, trascritto il 04.08.2006 ai nn.48329/23561; **c.** n.t. atto di **DONAZIONE** del 11.04.1990, trascritto il 24.04.1990 ai nn.10589/8891;

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

a. stralcio TAV. P2.a e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.); **b. Permesso di Costruire n. 12 del 12.01.2007**, relazione tecnica e elaborati grafici; **c. Permesso di Costruire in variante n. 74 del 07.03.2007**, relazione tecnica, elaborati grafici, comunicazione di inizio lavori, e documentazione varia; **d. attestazione Responsabile dell'Area Tecnica** prot. n. 0025382 del 10.12.2025; **e.** istanza accessi atti protocollata E.S. e ricevuta di protocollo n. 13586 del 09.07.2025; **f. Attestazione Soprintendenza Archeologica** belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n.16828-P del 18.07.2025; **g.** attestazione *Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive - UOD 50.02.03 - Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia del 14.07.2025, PG/2025/0352483;*

- **all.07 – Documentazione anagrafica - occupante:**

a. **certificato storico di residenza;** **b. certificato di stato di famiglia;**

- **all.08 - Note delle formalità:**

a. n.t. – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 22.05.2024, rep. n.4849, trascritto il 28.06.2024 ai nn.25679/20872; **b.** n.i. – **IPOTECA VOLONTARIA** del 04.10.2007, rep. n.88962 e raccolta n. 50813, iscritta il 10.10.2007 ai nn.57134/17871 e **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA** del 04.12.2008, rep. n. 94543 e raccolta n. 55644, iscritta il 19.12.2008 ai nn. 57887/8327;

- **all.09 - 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.10 – Riscontro amm.re protempore**

- **all.11 – Valori di mercato reperiti;**

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **b.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); **c.** quotazioni immobiliari sito web

---

specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); **d.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); **e.** consultazione valori immobiliare dichiarati - O.M.I.; **f.** annunci di vendita;

- **all.12 – Documentazione Stato Civile** - debitore;  
Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- **all.13 - Elaborati grafici** (n.6 tavole);
- **all.14 - Documentazione fotografica**;

\*\*\*\*\*

Con osservanza

**OMISSIS** (CE), 12.12.2025

l'esperto stimatore  
**OMISSIS**