

Tribunale di S. Maria C.V.  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.ma Signora G.E.

Dott.ssa Giuseppina Vecchione

OGGETTO: BCC NPLS 2022 srl – XXX  
(R.G.E. N° 182/2024)

Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Istanza di liquidazione
- 3) Allegati

L'Esperto  
dante specchia architetto

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma Le rimetto la presente relazione di consulenza riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

- Premessa –

Nel decreto del 29/09/2025 il G.E. Dott.ssa Giuseppina Vecchione nominava me sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra l'istituto bancario **BCC NPLS 2022 s.r.l.** contro il Sig. **XXX**. Successivamente all'accettazione incarico - giuramento del sottoscritto Esperto depositato telematicamente il 29/09/2025, il G.E. Dott.ssa Giuseppina Vecchione mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad 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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di



beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come “beni comuni non censibili”).

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:



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

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

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

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

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

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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



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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà 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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà 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 difficoltà);

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. **art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi 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. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

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

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

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

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).



Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

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

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

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

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

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

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

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

L'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa al bene immobile secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica,



trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, in data 08/10/2025, ha dato esito Positivo, pertanto la documentazione è Completa.

**- Descrizione delle Operazioni Peritali -**

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale Avv. Antonella Merola, che rappresenta l'istituto bancario **BCC NPLS 2022 s.r.l.**, il giorno 22 Ottobre 2025 alle ore 15:00, ha dato inizio, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Enrica Castelluzzo, alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto della vertenza, siti in Caserta al Viale A. Lincoln N° 137. Al sopralluogo erano presenti l'esecutato, il Sig. **XXX**, il quale non si opponeva all'accesso e un delegato della società **XXX**, conduttrice dell'unità immobiliare residenziale Sub **30**, il Sig. **XXX**, i quali non si opponevano all'accesso e consentivano il regolare svolgimento delle attività peritali. Si precisa che l'unità immobiliare residenziale Sub **30** è condotta dalla società **XXX**, in virtù di un regolare contratto di locazione (vedi risposta al quesito N°7), che esercita la facoltà di sublocazione così come previsto dallo stesso, mentre l'unità immobiliare box auto Sub **140** è nella piena disponibilità dell'esecutato, il Sig. **XXX**.

Durante il sopralluogo si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, siti in Caserta al Viale Lincoln N° 137, notificato ad istanza dell'istituto bancario **BCC NPLS 2022 s.r.l.** al Sig. **XXX**, per la quota di 1/1, il 25/06/2024 – Rep. 5573 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/07/2024 - R.P. 24321 – R.G. 30090;
- il rilievo metrico dell'appartamento e del box auto (allegati grafici), effettuati con la necessaria ed indispensabile collaborazione dell'Arch. Francesco Papa;
- il rilievo fotografico (allegato) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione dei beni staggiti, di seguito riportato;
- una verifica in merito alla consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento.

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



- Risposte ai Quesiti -

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

I beni elencati nell'atto di pignoramento immobiliare del 25/06/2024 – Rep. 5573, notificato ad istanza dell'istituto bancario **BCC NPLS 2022 s.r.l.** al Sig. **XXX**, sono costituiti da:

**Comune di Caserta**

*“Appartamento ubicato al primo piano della scala “C” distinto con il Num. Int. 4, composto da 7,5 vani catastali, confinante con vano scala, con cortile interno per due lati e con beni XXX o aventi causa. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio **52**, particella **5320**, sub **30**, Z.C. **1**, Cat. **A/2**, Cl. **2**, vani **7,5**, RC € **948,99**”;*

*“Box Auto ubicato al primo seminterrato distinto con il Num. 98, della consistenza catastale di mq 20, confinante con corsia comune, con box auto distinto con il numero 99, con il box auto distinto con il numero 97 e con il terrapieno. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio **52**, particella **5320**, sub **140**, Z.C. **1**, piano **S1**, Cat. **C/6**, Cl. **2**, RC € **59,51**”;*

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, si è riscontrato che l'immobile oggetto di pignoramento ha i seguenti identificativi catastali:

**NCEU** – Comune di Caserta (Codice B963) –

- Foglio **52** – Particella **5320** – Sub **30** – Categoria **A/2** - Classe **2** – Cons. **7,5** vani, Via Abramo Lincoln 119 – piano 1;

Intestatario:

**XXX** nato a XXX il XXX – C.F. XXX – **Proprietà 1/1**;

- Foglio **52** – Particella **5320** – Sub **140** – Categoria **C/6** - Classe **2** – Cons. **20** mq, Via Abramo Lincoln 119 – piano **S1**;

Intestatario:

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



XXX nato a XXX il XXX – C.F. XXX – **Proprietà 1/1**;

Tali identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 25 Giugno 2024.



Sovrapposizione della Foto Satellitare di Caserta – Viale A. Lincoln con Mappa Catastale

Vista la consistenza dei beni pignorati, situati nel Comune di Caserta, si individua un **Lotto Unico** e di conseguenza verrà fornita una valutazione degl'interi beni 1/1 con la descrizione degli stessi, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

E' dunque possibile formare un **LOTTO UNICO** costituito da:

**Caserta – Unità Immobiliare Residenziale –**

**Unità Immobiliare Residenziale confinante:**

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



- a Nord con l'area esterna condominiale di P.co Letizia;
- a Est con l'area esterna condominiale di P.co Letizia e con il vano scala "C";
- a Sud con l'area esterna condominiale di P.co Letizia;
- a Ovest con un'unità immobiliare residenziale della scala "B";

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Caserta – (Codice B963) – Provincia di Caserta

Foglio 52 – Particella 5320 – Sub 30 – Categoria A/2 - Classe 2 – Viale Abramo Lincoln 119  
– piano 1;

**Caserta – Unità Immobiliare Box Auto –**

**Unità Immobiliare Box Auto** confinante:

- a Nord con il terrapieno dell'area esterna condominiale di P.co Letizia;
- a Est con il box auto N° 97;
- a Sud con la corsia di manovra condominiale dei box auto di P.co Letizia;
- a Ovest con il box auto N° 99;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Caserta – (Codice B963) – Provincia di Caserta

Foglio 52 – Particella 5320 – Sub 140 – Categoria C/6 - Classe 2 – Viale Abramo Lincoln  
119 – piano S1;

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

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento sono situati nel Comune di Caserta, si procede pertanto all'individuazione del Lotto Unico.

Il **Lotto Unico** è costituito dall'unità immobiliare residenziale e dall'unità immobiliare box auto siti nel Comune di Caserta – al Viale Abramo Lincoln N° 137, i quali sono parte integrante di un edificio avente tipologia edilizia in "linea" composto da cinque livelli, di cui uno interrato destinato a box auto e gli altri quattro, il piano rialzato, il piano primo, il piano secondo e il



piano terzo, destinati a residenze, appartenenti ad un complesso residenziale denominato "Parco Letizia". L'unità immobiliare residenziale si articola su un unico livello al piano primo della Scala "C", mentre l'unità immobiliare box auto si articola su un unico livello al piano seminterrato in comune con le scale "A"-"B"-"C", gli accessi pedonali e carrabili avvengono direttamente da Viale Abramo Lincoln 95-137-169-171. L'edificio con tipologia edilizia in linea, a destinazione residenziale, contenente le unità immobiliari staggite, è situato nella zona semicentrale del Comune di Caserta (Rione Acquaviva-Kennedy), ed è stato edificato agli inizi degli anni Settanta del '900 come complesso edilizio residenziale, denominato "Parco Letizia", costituito da due corpi di fabbrica, uno con tipologia edilizia in linea, contenente gl'immobili staggiti, e l'altro con tipologia edilizia a blocco. L'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato da edifici di notevole interesse e carattere architettonico, situati nel centro storico, e da edifici di discreto valore ambientale, "contemporanei", che sono situati nelle zone di espansione edilizia.

L'edificio con tipologia edilizia in linea, contenente le unità immobiliari residenziale e box auto staggite, è parte integrante del complesso edilizio residenziale "Parco Letizia", i confini dei beni staggiti sono stati indicati nell'atto di pignoramento del 25/06/2024, durante il sopralluogo del 22/10/2025 è stato possibile verificarli, pertanto:

- a) l'unità immobiliare residenziale staggita situata al piano primo della Scala "C" confina,
- a Nord con l'area esterna condominiale di P.co Letizia;
  - a Est con l'area esterna condominiale di P.co Letizia e con il vano scala "C";
  - a Sud con l'area esterna condominiale di P.co Letizia;
  - a Ovest con un'unità immobiliare residenziale della scala "B";
- b) l'unità immobiliare box auto staggita situata al piano interrato confina,
- a Nord con il terrapieno dell'area esterna condominiale di P.co Letizia;
  - a Est con il box auto N° 97;



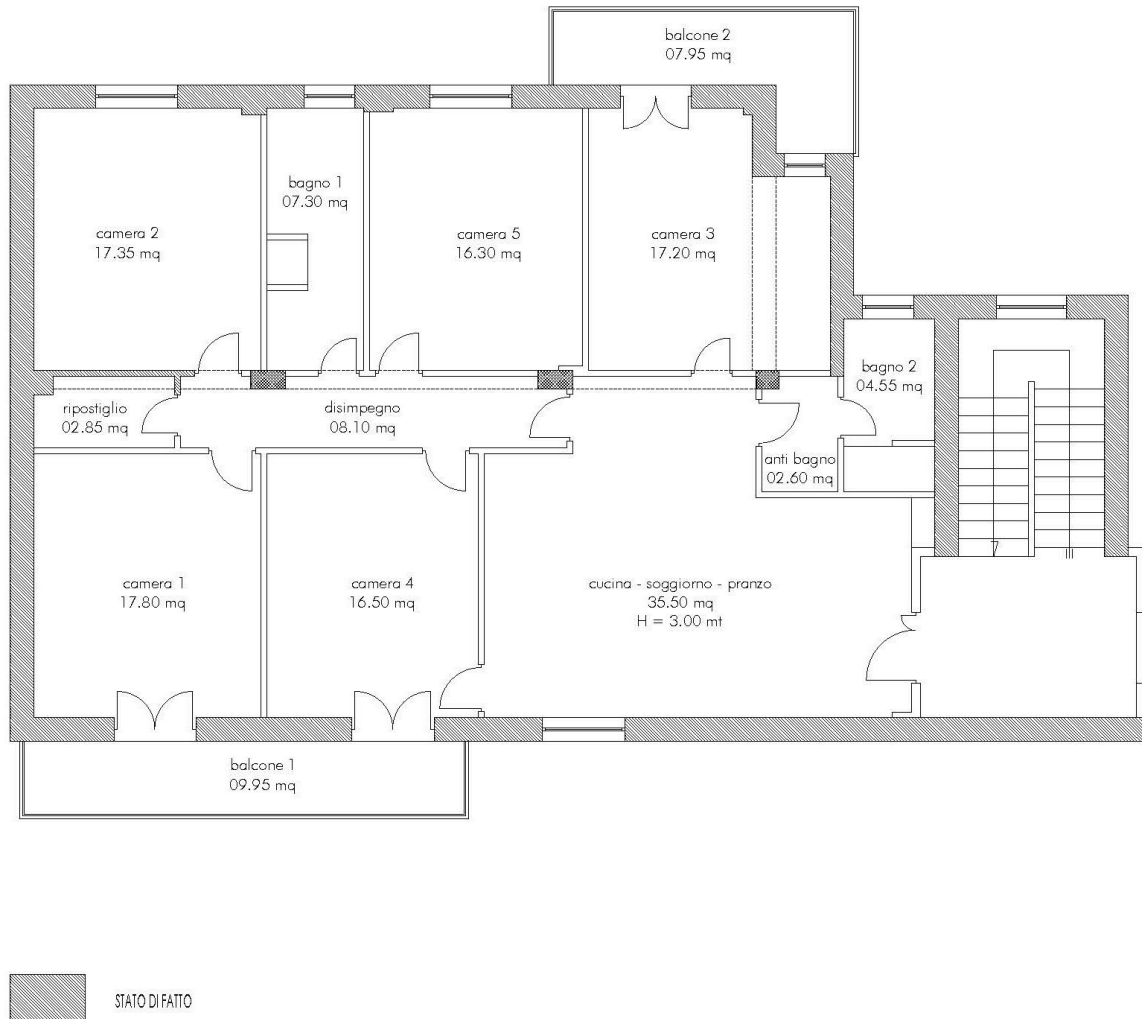
- a Sud con la corsia di manovra condominiale dei box auto di P.co Letizia;
- a Ovest con il box auto N° 99;

L'unità immobiliare residenziale staggita, situata nel corpo di fabbrica con tipologia edilizia in linea al primo piano della Scala "C", è costituita dai seguenti ambienti:

### **Piano Primo**

- Soggiorno - Pranzo - Cucina = **35,50** mq;
  - Camera 1 = **17,80** mq;
  - Camera 2 = **17,35** mq;
  - Camera 3 = **17,20** mq;
  - Camera 4 = **16,50** mq;
  - Camera 5 = **16,30** mq;
  - Disimpegno = **08,10** mq;
  - Bagno 1 = **07,30** mq;
  - Antibagno + Bagno 2 = **07,15** mq;
  - Ripostiglio = **02,85** mq;
- Totale Superficie Residenziale Utile Abitabile = **146,05** mq;
- Balcone 1 = **09,95** mq;
  - Balcone 2 = **07,95** mq;
- Totale Superficie Utile NON Abitabile = **17,90** mq;





Stato di Fatto – Unità immobiliare Residenziale Sub 30 al Piano 1°

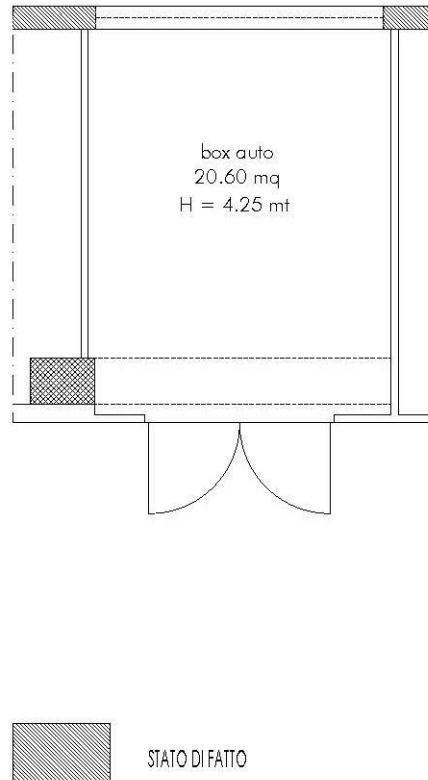
L'unità immobiliare box auto staggiata, situata nel corpo di fabbrica con tipologia edilizia in linea al piano S1 è costituita dal seguente ambiente:

**Piano S1**

- Box Auto = **20,60** mq;

Totale Superficie Utile NON Abitabile = **20,60** mq;





Stato di Fatto – Unità immobiliare Residenziale Sub 140 al Piano I°

In merito allo stato di conservazione delle unità immobiliari residenziale e box auto oggetto di stima, si relaziona quanto segue:

le unità immobiliari residenziale e box auto sono parti integranti di un edificio per civili abitazioni con tipologia edilizia in linea, avente ordinari caratteri architettonici, che si articola su quattro livelli fuori terra ed uno interrato rispetto alla quota di calpestio esterna di “Parco Letizia”. All’atto del sopralluogo, presente l’esecutato Sig. XXX, l’unità immobiliare residenziale in oggetto risultava nella disponibilità della società XXX che esercita la facoltà di sublocazione così come previsto da regolare contratto di locazione, mentre l’unità immobiliare box auto risultava nella disponibilità dell’esecutato Sig. XXX. Per quanto riguarda la struttura portante dell’edificio residenziale con tipologia in linea contenente l’unità immobiliare residenziale e box auto, essa è costituita da: struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con travi e pilastri, solai in latero-cemento, copertura piana a terrazzo, scala in calcestruzzo armato. In definitiva

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



si può affermare che le condizioni statiche dell'edificio sono ottime. Gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento situata al piano primo sono di altezza utile pari a **3.00** mt, le condizioni dello stato di conservazione, salubrità e benessere, sono buone, in particolare per i vari ambienti si ha:

### Piano Primo

- **soggiorno-pranzo-cucina:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in laminato effetto legno "finto parquet", rivestimento pareti con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso esterno in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc "tapparelle" e grate in ferro, portoncino d'ingresso blindato con pannelli in legno;
- **camera 1:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in laminato effetto legno "finto parquet", rivestimento pareti con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato, infisso esterno in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc "tapparelle" e grate in ferro;



soggiorno-pranzo-cucina



camera 1

- **camera 2:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in laminato effetto legno "finto parquet", rivestimento pareti con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato, infisso esterno in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc "tapparelle" e grate in ferro;

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



- **camera 3:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in ceramica di colore chiaro e di medio formato rettangolare, rivestimento pareti con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc “tapparelle” e grate in ferro;



camera 2



camera 3

- **camera 4:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in laminato effetto legno “finto parquet”, rivestimento pareti con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infissi interni in legno tamburato, infisso esterno in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc “tapparelle” e grate in ferro;

- **camera 5:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in laminato effetto legno “finto parquet”, rivestimento pareti con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato, infisso esterno in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc “tapparelle” e grate in ferro;





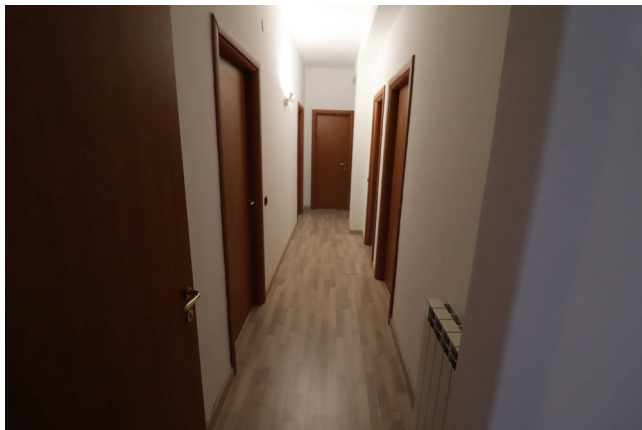
camera 4



camera 5

- **disimpegno**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in laminato effetto legno “finto parquet”, rivestimento pareti con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato;

- **bagno 1**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in ceramica satinata di colore chiaro, di medio formato quadrato, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica lucida di colore chiaro, di medio formato rettangolare, con interposta “greca” decorata di piccolo formato rettangolare, rivestimento delle restanti pareti in parte con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato, infisso esterno in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc “tapparelle” e grate in ferro l’arredo è composto da due lavandini, dal bidet, dal water, dalla doccia e dalla vasca in ceramica bianca;



disimpegno



bagno 1



- **bagno 2 - antibagno:** ambienti separati con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in ceramica satinata di colore chiaro, di medio formato quadrato, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica lucida di colore chiaro, di medio formato rettangolare, con interposta “greca” decorata di piccolo formato rettangolare, rivestimento delle restanti pareti in parte con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato, infisso esterno in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc “tapparelle” e grate in ferro, l’arredo è composto dal lavandino, dal bidet, dal water e dalla doccia in ceramica bianca, l’antibagno ha il pavimento in ceramica satinata di colore chiaro, di medio formato quadrato, rivestimento pareti con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato;
- **ripostiglio:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in laminato effetto legno “finto parquet”, rivestimento pareti con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato;



bagno 2



ripostiglio

## Piano Interrato

L’ambiente unico dell’unità immobiliare box auto oggetto di pignoramento situata al piano S1 è di altezza utile pari a **4.25** mt, le condizioni dello stato di conservazione, salubrità e benessere, sono discrete, in particolare si ha:

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



- **box auto:** ambiente unico con altezza utile pari a **4.25** mt, pavimento in “battuto” di cemento, rivestimento pareti con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso esterno in ferro con vetro singolo, portoncino d'ingresso in ferro;



box auto



box auto

- L’involucro esterno dell’edificio residenziale dove sono situate le unità immobiliari staggite è rivestito con intonaco civile a base cementizia ed idropittura di colore beige e verde chiaro.
- L’impianto termico dell’unità immobiliare residenziale è costituito da elementi radianti ad acqua “termosifoni” alimentati da una caldaia a gas collegata alla rete metano comunale, soltanto nell’ambiente soggiorno-pranzo-cucina vi è un climatizzatore a pompa di calore alimentato da una unità esterna;
- L’impianto idrico – sanitario dell’unità immobiliare residenziale è funzionante, l’acqua calda viene prodotta da una caldaia a gas collegata alla rete metano comunale;
- Gl’impianti elettrici dell’unità immobiliare residenziale e del box auto sono funzionanti e sono adeguati alle vigenti norme previste dal D.M. 37/2008 (ex Legge 46/90);

In merito all’impianto tipologico e distributivo della suddetta unità immobiliare residenziale, si evidenzia che tutti gli ambienti sono opportunamente disimpegnati e godono di un’ottima illuminazione ed aerazione naturale diretta.



Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare residenziale **Sub 30**, si precisa che esso E' allegato all'Atto di Divisione del 18/07/2016 in quanto previsto dall'art. 6 D.L. n° 63/2013, mentre per l'unità immobiliare box auto **Sub 140** NON vi è l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto NON previsto dall'art. 6 D.L. n° 63/2013.

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

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, è stato possibile, mediante l'acquisizione della mappa di impianto del **1939** circa, della mappa di revisione del **1955** e delle visure storiche (allegate), effettuare la ricostruzione della storia catastale dei beni oggetto di pignoramento, situati in **Caserta**, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dall'impianto delle P.IIe del C.T. all'attuale P.IIa del N.C.E.U.. Il lotto di terreno, già edificato, identificato al N.C.T. con il Foglio **52** e la P.IIa **5320**, dove sono ubicati i beni immobili oggetto di pignoramento, ovvero, le unità immobiliari **residenziali** e **box auto** - N.C.E.U. - P.IIa **5320** - Sub **30** - **140** situate in **Caserta** – Viale A. Lincoln N° 137 – piano I° - S1°, deriva dall'originaria particella distinta al Catasto Terreni - **Impianto 1939** circa del Comune di **Caserta** - al Foglio **52** – Particella **216**, successivamente nella mappa del Catasto Terreni – **Revisione** del **1955** circa del Comune di **Caserta** veniva identificata al Foglio **52** – Particelle **681-682-691-692-709-710-715**.



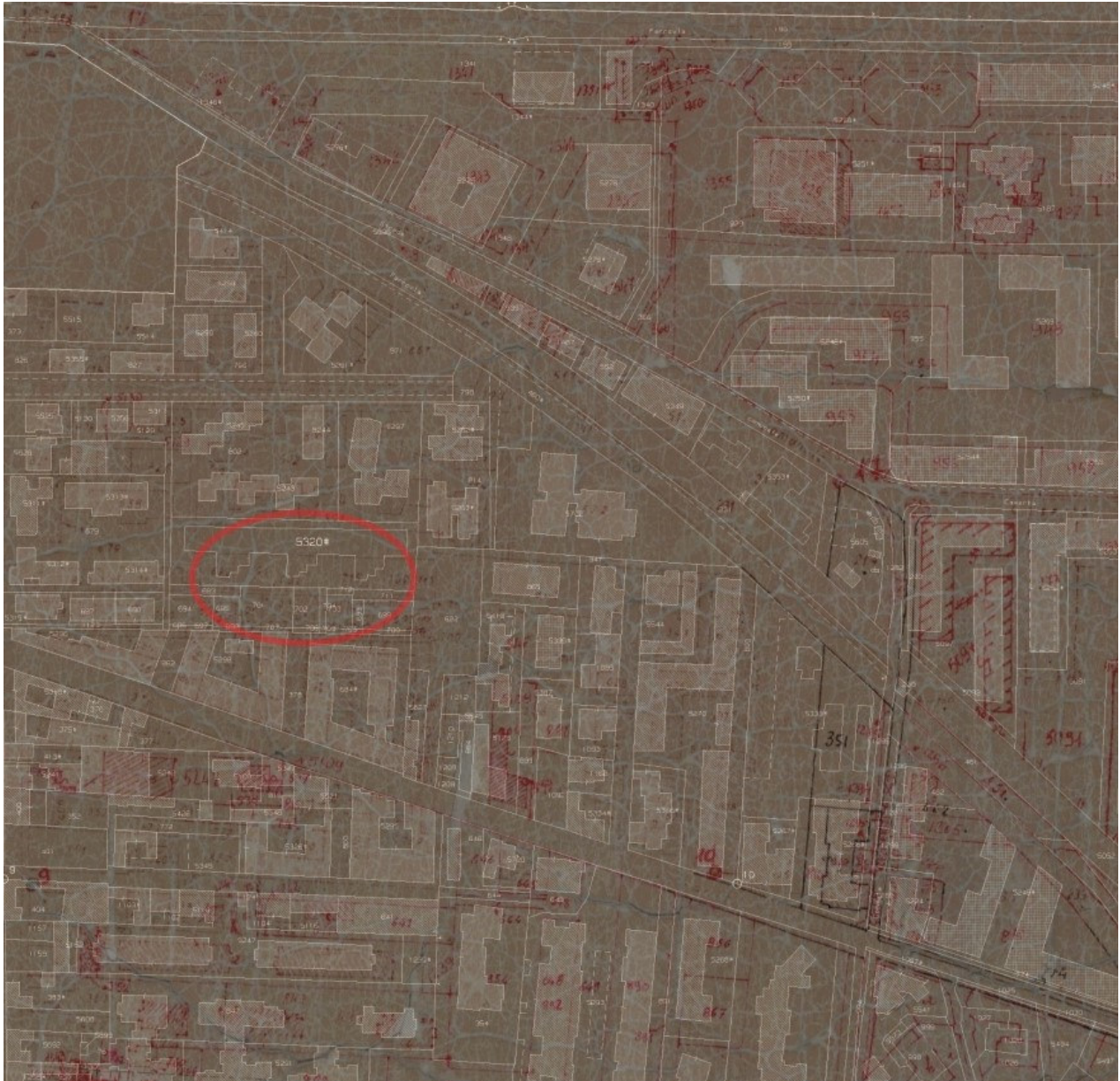


Sovrapposizione della mappa catastale con la mappa impianto terreni 1939 circa

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it





Sovrapposizione della mappa catastale con la mappa impianto terreni 1955 circa

Nel corso degli anni sono state rilevate le seguenti variazioni al Catasto Terreni a partire dall'impianto meccanografico del 26/03/1985:

#### NCT – P.IIa 5320

- il terreno Foglio **52** - P.IIa **216**, viene iscritto all'impianto meccanografico del NCT il 26/03/1985, Qualità **Seminativo** – Classe **1** – Superficie **1250** mq, intestato a **XXX** - Diritto di **Usufruttuaria Parziale** di **Livello** (dall'impianto al 07/11/1962), **XXX** - Diritto di **Concedente** in **Parte** (dall'impianto al 07/11/1962), **XXX** - Diritto di **Concedente** in **Parte** (dall'impianto al

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagione - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



07/11/1962), **XXX** nato a **XXX** il **XXX** – C.F. **XXX** – **Diritto** di **Livellario** dall'impianto al 07/11/1962 e **Diritto** di **Proprietà 1/1** dal 07/11/1962 – al 02/05/1984;

- il terreno Foglio **52** - P.Illa **216** - Qualità **Seminativo** – Classe **1** – Superficie **1250** mq, intestato a **XXX** - **Diritto** di **Proprietà 1/1**, a seguito di Successione registrata all'U.R. di Caserta il 31/10/1984 - N° 25 – Vol. 431 per causa di morte avvenuta il 02/05/1984 – Voltura N° 10168.1/1984 - Pratica n. 202711 in atti dal 04/07/2003, passa a **XXX** nata a **XXX** il **XXX** – C.F. **XXX** - **Diritto** di **Proprietà 3/9**, **XXX** nato a **XXX** il **XXX** – C.F. **XXX** - **Diritto** di **Proprietà 2/9**, **XXX** nato a **XXX** il **XXX** – C.F. **XXX** - **Diritto** di **Proprietà 2/9**, **XXX** nato a **XXX** il **XXX** – C.F. **XXX** - **Diritto** di **Proprietà 2/9**;

- i terreni Foglio **52** - P.Ille **681-682-691-692-709-710-715** - vengono iscritti all'impianto meccanografico del NCT il 26/03/1985 ed intestati a **XXX** nato a **XXX** il **XXX** – C.F. **XXX** – Diritti di **Proprietà 1/1**;

- i terreni Foglio **52** - P.Ille **681-682-691-692-709-710-715** - intestati a **XXX** – Diritti di **Proprietà 1/1** a seguito di variazione per allineamento mappe N° 1556.1/2005 del 18/04/2005 – Pratica N° CE0085971, vengono soppresse e diventano la P.Illa **5320** - Ente Urbano;

### NCEU – Sub 30

- l'immobile urbano Foglio **52** - P.Illa **5320** - Sub **30** - Cat. A/2 - Cl 2 - Piano 1 – vani 7,5, intestato a **XXX** nato a **XXX** il **XXX** - C.F. **XXX** - **Proprietà 1/2** e **XXX** nata a **XXX** il **XXX** – C.F. **XXX** - **Proprietà 1/2**, viene iscritto all'impianto meccanografico il 30/06/1987;

- l'immobile urbano Foglio **52** - P.Illa **5320** - Sub **30** - Cat. A/2 - Cl 2 - Piano 1 – vani 7,5, intestato a **XXX** nato a **XXX** il **XXX** - C.F. **XXX** - **Proprietà 1/2** e **XXX** nata a **XXX** il **XXX** – C.F. **XXX** - **Proprietà 1/2**, subisce una variazione per allineamento mappe N° 20131.30/2005 del 18/04/2005 – Pratica N° CE0086393 in atti dal 18/04/2005;



- l'immobile urbano Foglio **52** - P.Illa **5320** - Sub **30** - Cat. A/2 - Cl 2 - Piano 1 – vani 7,5, intestato a XXX nato a XXX il XXX - C.F. XXX - **Proprietà 1/2** e XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX - **Proprietà 1/2**, a seguito di Successione registrata all'U.R. di Caserta il 22/07/2011 - N° 1219 – Vol. 9990 per causa di morte di XXX avvenuta il 25/07/2010 – Voltura N° 19881.1/2011 - Pratica n. CE0428310 in atti dal 29/08/2011, passa a XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX - **Proprietà 3/9**, XXX nato a XXX il XXX - C.F. XXX - **Proprietà 2/9**, XXX nata a XXX il XXX - C.F. XXX - **Proprietà 2/9**, XXX nata a XXX il XXX - C.F. XXX - **Proprietà 2/9**;
- l'immobile urbano Foglio **52** - P.Illa **5320** - Sub **30** - Cat. A/2 - Cl 2 - Piano 1 – vani 7,5, intestato a XXX - **Proprietà 3/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, a seguito di istanza N° 000006165 del 09/10/1975 viene pubblicata la superficie di impianto il 09/11/2015;
- l'immobile urbano Foglio **52** - P.Illa **5320** - Sub **30** - Cat. A/2 - Cl 2 - Piano 1 – vani 7,5, intestato a XXX - **Proprietà 3/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, con nota di Modello Unico n. 21125.1/2016 in atti dall'11/08/2016 a seguito di Atto di Donazione rogato dal Notaio Dott. Giovanni Battista Musto di Caserta il 18/7/2016 – Rep. N° 120332, passa a XXX - **Proprietà 1/3**, XXX - **Proprietà 1/9**, XXX - **Proprietà 1/9**;
- l'immobile urbano Foglio **52** - P.Illa **5320** - Sub **30** - Cat. A/2 - Cl 2 - Piano 1 – vani 7,5, intestato a XXX - **Proprietà 1/3**, XXX - **Proprietà 1/9**, XXX - **Proprietà 1/9**, con nota di Modello Unico n. 21126.3/2016 in atti dall'11/08/2016 a seguito di Atto di Divisione rogato dal Notaio Dott. Giovanni Battista Musto di Caserta il 18/7/2016 – Rep. N° 120332, passa a XXX - **Proprietà 1/1**;
- l'immobile urbano Foglio **52** - P.Illa **5320** - Sub **30** - Cat. A/2 - Cl 2 - Piano 1 – vani 7,5, intestato a XXX - **Proprietà 1/1**, a seguito di variazione catastale N° 88449.1/2016 del 19/10/2016 – Pratica N° CE0191328 in atti dal 19/10/2016, subisce una diversa distribuzione degli spazi interni;

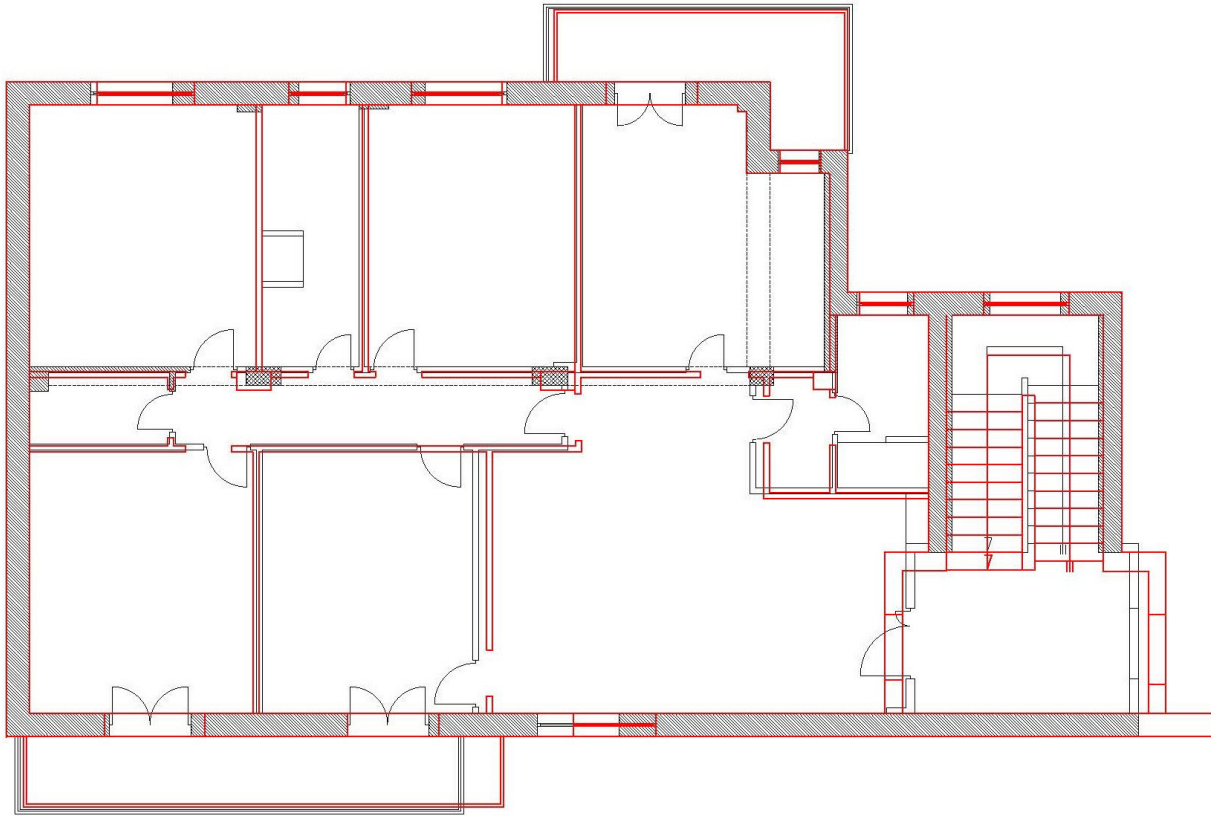


## NCEU – Sub 140

- l'immobile urbano Foglio **52** - P.IIa **5320** - Sub **140** - Cat. C/6 - Cl 2 - Piano S1 – sup. 20 mq, intestato a XXX nato a XXX il XXX - C.F. XXX - **Proprietà 1/2** e XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX - **Proprietà 1/2**, viene iscritto all'impianto meccanografico il 30/06/1987;
- l'immobile urbano Foglio **52** - P.IIa **5320** - Sub **140** - Cat. C/6 - Cl 2 - Piano S1 – sup. 20 mq, intestato a XXX nato a XXX il XXX - C.F. XXX - **Proprietà 1/2** e XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX - **Proprietà 1/2**, subisce una variazione per allineamento mappe N° 20238.137/2005 del 18/04/2005 – Pratica N° CE 0086393 in atti dal 18/04/2005;
- l'immobile urbano Foglio **52** - P.IIa **5320** - Sub **140** - Cat. C/6 - Cl 2 - Piano S1 – sup. 20 mq, intestato a XXX nato a XXX il XXX - C.F. XXX - **Proprietà 1/2** e XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX - **Proprietà 1/2**, a seguito di Successione registrata all'U.R. di Caserta il 22/07/2011 - N° 1219 – Vol. 9990 per causa di morte di XXX avvenuta il 25/07/2010 – Voltura N° 19881.1/2011 - Pratica n. CE0428310 in atti dal 29/08/2011, passa a XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX - **Proprietà 3/9**, XXX nato a XXX il XXX - C.F. XXX - **Proprietà 2/9**, XXX nata a XXX il XXX - C.F. XXX - **Proprietà 2/9**, XXX nata a XXX il XXX - C.F. XXX - **Proprietà 2/9**;
- l'immobile urbano Foglio **52** - P.IIa **5320** - Sub **140** - Cat. C/6 - Cl 2 - Piano S1 – sup. 20 mq, intestato a XXX - **Proprietà 3/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, a seguito di istanza N° 000006289 del 09/10/1975 viene pubblicata la superficie di impianto il 09/11/2015;
- l'immobile urbano Foglio **52** - P.IIa **5320** - Sub **140** - Cat. C/6 - Cl 2 - Piano S1 – sup. 20 mq, intestato a XXX - **Proprietà 3/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, XXX - **Proprietà 2/9**, con nota di Modello Unico n. 21125.1/2016 in atti dall'11/08/2016 a seguito di Atto di Donazione rogato dal Notaio Dott. Giovanni Battista Musto di Caserta il 18/7/2016 – Rep. N° 120332, passa a XXX - **Proprietà 1/3**, XXX - **Proprietà 1/9**, XXX - **Proprietà 1/9**;



- l'immobile urbano Foglio 52 - P.lla 5320 - Sub 140 - Cat. C/6 - Cl 2 - Piano S1 – sup. 20 mq, intestato a XXX - **Proprietà 1/3**, XXX - **Proprietà 1/9**, XXX - **Proprietà 1/9**, con nota di Modello Unico n. 21126.3/2016 in atti dall'11/08/2016 a seguito di Atto di Divisione rogato dal Notaio Dott. Giovanni Battista Musto di Caserta il 18/7/2016 – Rep. N° 120332, passa a XXX - **Proprietà 1/1**;



COMEDA CATASTO



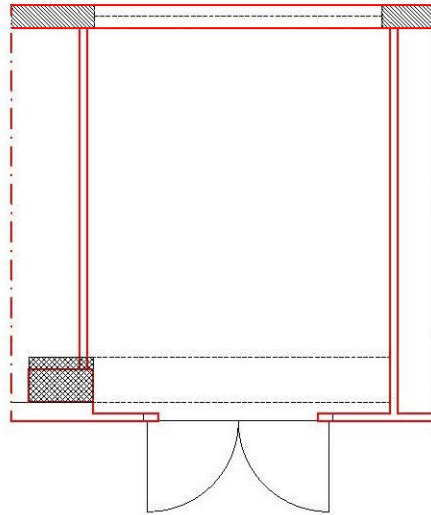
STATO DI FATTO

Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Catasto - Pianta Unità Immobiliare Residenziale Sub 30 Piano 1°

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagione - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it





COMEDA CATASTO



STATO DI FATTO

Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Catasto - Pianta Unità Immobiliare Box Auto Sub 140 Piano S1

Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 25/06/2024, nella nota di trascrizione del 26/07/2024 e nell'atto di divisione del 18/07/2016 rogato dal Notaio Dott. Giovanni Battista Musto di Caserta.

L'Esperto segnala una "irrilevante" difformità riguardante l'unità immobiliare residenziale Sub **30** per una ulteriore apertura interna (porta) di accesso alla camera 4 dal disimpegno, non indicata nella scheda catastale Prot. N° CE 0191328 del 16/10/2016.



Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO: 1/1 dei diritti di proprietà delle unità immobiliari residenziale e box auto site in Caserta – Viale A. Lincoln N° 137 – Parco Letizia.

L'unità immobiliare residenziale è situata al piano I° - scala "C" di un fabbricato per civili abitazioni, facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Letizia", ed è composta dai seguenti ambienti:

P.I°: soggiorno-pranzo-cucina, camera 1, camera 2, camera 3, camera 4, camera 5, disimpegno, bagno 1, bagno 2 + antibagno, ripostiglio, balcone 1, balcone 2;

L'unità immobiliare residenziale situata al piano I° - scala "C", confina, a Nord con l'area esterna condominiale di Parco Letizia, ad Est con l'area esterna condominiale di Parco Letizia e con il Vano scala "C", a Sud con l'area esterna condominiale di Parco Letizia, ad Ovest con un'unità immobiliare residenziale della scala "B", è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al Foglio 52, P.IIa 5320, Sub 30. Il descritto stato dei luoghi dell'unità residenziale corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica.

L'unità immobiliare box auto situata al piano S1, confina, a Nord con il terrapieno dell'area esterna condominiale di P.co Letizia, a Est con il box auto N° 97, a Sud con la corsia di manovra condominiale dei box auto di P.co Letizia, ad Ovest con il box auto N° 99, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al Foglio 52, P.IIa 5320, Sub 140. Il descritto stato dei luoghi dell'unità residenziale corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica.

Il complesso residenziale "Parco Letizia", unitamente all'edificio per civili abitazioni contenente le unità immobiliare residenziale Sub 30 e box auto Sub 140 staggate, è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni amministrative: Licenza Edilizia N° 134/72 del 06/07/1972 - Licenza Edilizia N° 219/73 del 24/07/1973, successivamente per l'unità immobiliare residenziale Sub 30 sono state realizzate opere interne con la C.I.L.A. N° 89839 del 17/10/2016. In definitiva, per gli immobili staggati VI E' piena conformità dello stato dei luoghi.

Le unità immobiliari staggate, residenziale Sub 30 e box auto Sub 140, NON sono dotate di Agibilità in quanto NON richiesta dall'avente diritto, l'eventuale aggiudicatario potrà ottenerla mediante S.C.A. ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/2001.

PREZZO BASE € 180.000,00.



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

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati **Foglio 52 - P.IIa 5320 - Sub 30-140** situati in **Caserta**, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **26/07/2024**, dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di S. Maria C.V. e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è riscontrato quanto segue:

- i beni staggiti, Sub **30** – Sub **140**, sono stati attribuiti al Sig. **XXX** nato a XXX il XXX – XXX, per la quota di **1/1** di proprietà, in virtù dell'atto di Divisione (allegato) rogato dal Notaio Dott. Giovanni Battista Musto di Caserta il **18/07/2016** - Repertorio N° **120332** Raccolta N° **26093** e registrato in Caserta l'11/08/2016 al N° **11908-1T**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'11/08/2016 al N° **28060** del Reg. Gen. ed al N° **21126** del Reg. Part., contro le Sig.re **XXX**, nata a XXX il XXX – XXX - proprietà **3/9**, **XXX**, nata a XXX il XXX – XXX - proprietà **2/9**, **XXX**, nata a XXX il XXX – XXX - proprietà **2/9**;
- i beni staggiti, Sub **30** – Sub **140**, sono pervenuti ai Sig.ri **XXX** nato a XXX il XXX – XXX, per la quota di **2/9** di proprietà, **XXX**, nata a XXX il XXX – XXX - per la quota di **2/9** di proprietà, **XXX**, nata a XXX il XXX – XXX - per la quota di **2/9** di proprietà, in virtù dell'atto di Donazione (allegato) rogato dal Notaio Dott. Giovanni Battista Musto di Caserta il **18/07/2016** - Repertorio N° **120332** Raccolta N° **26093** e registrato in Caserta l'11/08/2016 al N° **11908-1T**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'11/08/2016 al N° **28059** del Reg. Gen. ed al N° **21125** del Reg. Part., contro la Sig.ra **XXX**, nata a XXX il XXX – XXX - proprietà **3/9**;



- i beni staggiti, Sub **30** – Sub **140**, sono pervenuti ai Sig.ri **XXX**, nata a XXX il XXX – XXX – proprietà ( $1/2+1/6=6/9$ ), **XXX** nato a XXX il XXX – XXX, per la quota di  $1/9$  di proprietà, **XXX**, nata a XXX il XXX – XXX - per la quota di  $1/9$  di proprietà, **XXX**, nata a XXX il XXX – XXX - per la quota di  $1/9$  di proprietà, in virtù della **Successione** per causa di morte avvenuta il **25/07/2010** registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta il **22/07/2011** al N° **1219/9990** e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **26/09/2011** al N° **33220** del Reg. Gen. ed al N° **23158** del Reg. Part., della successiva dichiarazione modificativa di **Successione** registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta il **17/04/2014** al N° **669/9990** e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **25/06/2014** al N° **26702** del Reg. Gen. ed al N° **15633** del Reg. Part. contro il Sig. **XXX**, nato a XXX il XXX e deceduto il XXX – XXX - proprietà  $1/2$ ;
- i beni staggiti, Sub **30** – Sub **140**, a seguito della morte di **XXX** avvenuta il **XXX**, sono stati oggetto di **Accettazione Tacita di Eredità**, derivante dall'Atto di **Donazione-Divisione** rogato dal Notaio Dott. Giovanni Battista Musto di Caserta il **18/07/2016** - Repertorio N° **120332** Raccolta N° **26093**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **23/12/2016** al N° **41886** del Reg. Gen. ed al N° **31262** del Reg. Part., da parte degli eredi **XXX**, **XXX**, **XXX** e **XXX**;
- i beni staggiti, Sub **30** – Sub **140**, sono pervenuti ai Sig.ri **XXX** nato a XXX il XXX – XXX, per la quota di  $1/2$  di proprietà e **XXX**, nata a XXX il XXX – XXX, per la quota di  $1/2$  di proprietà, in virtù dell'atto di Compravendita (NT allegata) rogato dal Notaio Dott. Giovanni Battista Musto di Caserta il **19/06/1976** e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **12/07/1976** al N° **14466** del Reg. Gen. ed al N° **12557** del Reg. Part., contro il Sig. **XXX** nato a XXX il XXX.

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



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

Per quanto riguarda la conformità edilizia e urbanistica dei beni oggetto di esproprio Sub **30 - 140**, dalle indagini svolte presso il Settore Urbanistica – Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Caserta, richiesta mediante PEC del **14/10/2025** - Prot. N° **0104541**, si è verificato che:

- il complesso edilizio denominato “Parco Letizia” contenente le unità immobiliari residenziale e box auto staggite, è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni amministrative:

- Licenza Edilizia N° **134/72** del **06/07/1972**;

- Licenza Edilizia N° **219/73** del **24/07/1973**;

successivamente per l’unità immobiliare residenziale staggita Sub **30** è stata presentata, per la realizzazione di opere interne, una:

- C.I.L.A. N° **89839** del **17/10/2016**

Il sottoscritto Esperto da indagini effettuate presso l’archivio del Settore Urbanistica – Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Caserta, è riuscito ad ottenere la documentazione tecnica – urbanistica con i relativi grafici di progetto inerenti le autorizzazioni amministrative sopra indicate, riscontrando una “irrilevante” difformità rispetto a quanto assentito con la C.I.L.A. N° **89839** del **17/10/2016**, consistente in:

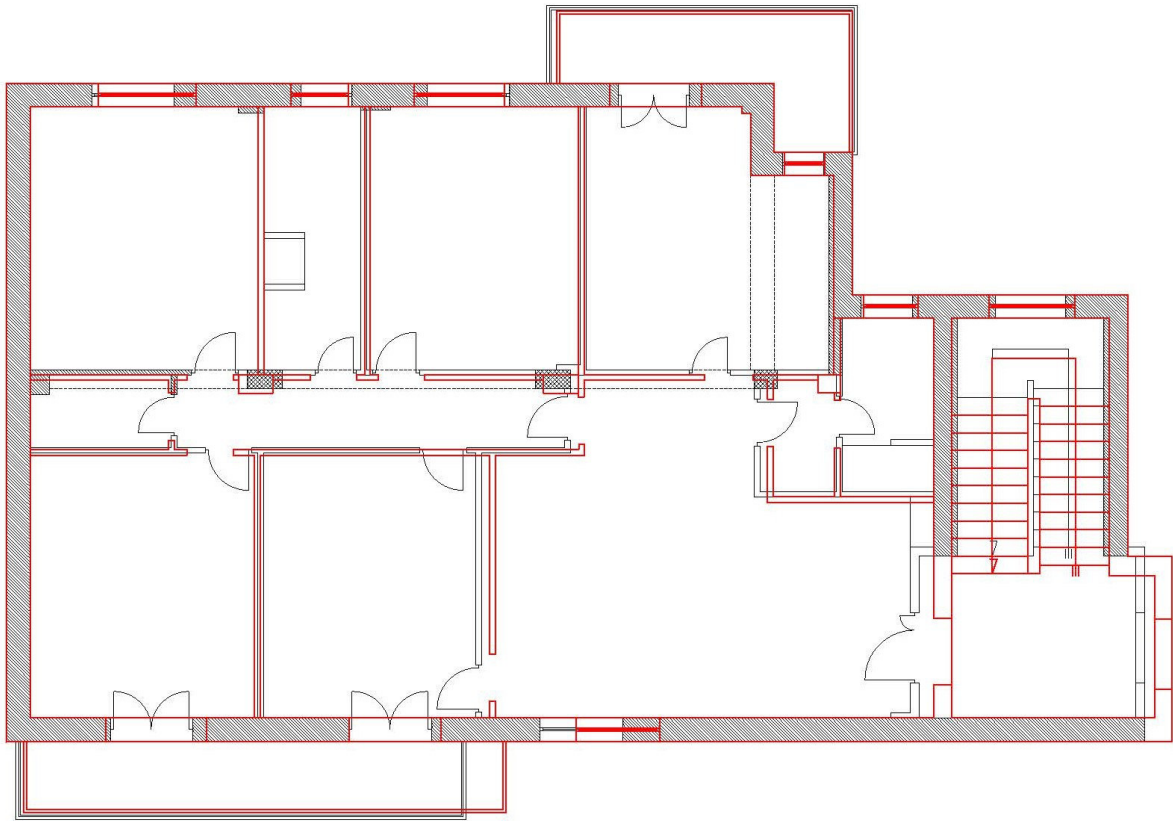
- ulteriore apertura interna (porta) di accesso alla camera 4 dal disimpegno.

Tale difformità, ai sensi dell’art. 34/bis – comma 2/bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. rientra nelle “**tolleranze costruttive**” e quindi **NON** costituisce violazione edilizia.

Si precisa che tale norma è applicabile per gli interventi realizzati entro il **24/05/2024**.

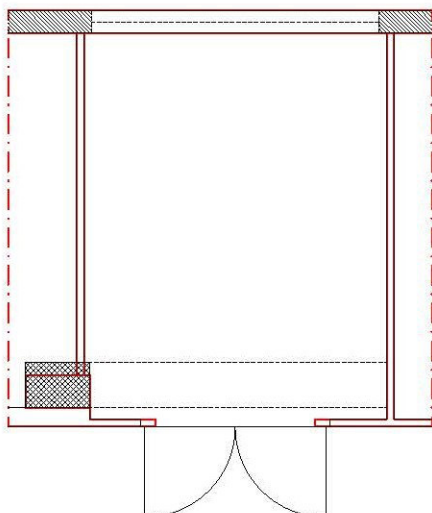
Qualora l’aggiudicatario volesse comunque regolarizzare la “difformità” potrebbe farlo mediante una C.I.L.A. ai sensi dell’art. 6/bis – comma 5 del D.P.R. 380/2001 s.m.i..





Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Progetto - Pianta Unità Immobiliare Residenziale Sub 30 Piano I°





COME DA PROGETTO



STATO DI FATTO

Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Progetto - Pianta Unità Immobiliare Box Auto Sub 140 Piano S1

In merito alla certificazione urbanistica (allegata), rilasciata il 30/10/2025 - Prot. N° 0110557 nel Comune di Caserta vige il **Piano Regolatore Comunale (PRG)** adottato con Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Caserta N° 11 del 21-22/12/1983, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale di Caserta del 24/07/1987 – Prot. N° 5464/LP con le prescrizioni di cui alla Delibera del Consiglio Provinciale di Caserta N° 606 del 25/11/1986 e Decreto della Regione Campania N° 10477 del 02/07/1987, quindi, per gl'immobili staggiti, si può affermare che:

- la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e box auto oggetto di pignoramento, ricade nella zona omogenea **B2**;

Dalle ulteriori verifiche fatte presso il Settore Urbanistica – Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Caserta si è verificato che:

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



- la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e box auto oggetto di pignoramento, **NON** è soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico;
- la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e box auto oggetto di pignoramento, **NON** è soggetta a vincolo idrogeologico;
- la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e box auto oggetto di pignoramento, **NON** è di proprietà demaniale, **NON** è soggetta ad usi civici o livello;
- **NON** è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo alle unità immobiliari residenziale e box auto oggetto di pignoramento in quanto **NON** richiesta dagli aventi diritto;
- gl'immobili staggiti **NON** appartengono al patrimonio indisponibile del comune, **NON** risultano costruiti in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata;

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

Relativamente allo **stato di possesso** degl'immobili oggetto di esproprio, in sede di sopralluogo, effettuato il giorno 22 Ottobre 2025 alle ore 15.00, erano presenti il Sig. **XXX** (esecutato), ed il Sig. **XXX** quale delegato della società **XXX** con sede ad Anzio (RM), i quali dichiaravano: il primo, di essere in pieno possesso dell'unità immobiliare box auto Sub **140**, il secondo, che la società **XXX** con sede ad Anzio (RM) è conduttrice dell'unità immobiliare residenziale Sub **30** in virtù di un regolare contratto di locazione di immobile per attività del conduttore (allegato), stipulato tra il Sig. **XXX** e il Sig. **XXX** il **26/09/2022** per una durata di anni **6** (sei) con decorrenza dal **01/10/2022** fino al **01/10/2028** ed un canone annuo pari ad **€ 8400,00** (**€ 700,00** mensili), registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Benevento il **27/09/2022** al N° **004657** – Serie **3T** - Codice Identificativo **TEH22T004657000VD**. Tale contratto di locazione è **opponibile** alla procedura in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento, ovvero il **25/06/2024** con trascrizione avvenuta il **26/07/2024**, pertanto si procede alla verifica della congruità del canone.

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



L'Esperto nel corso del sopralluogo ha verificato che l'unità immobiliare residenziale Sub **30** disponeva di **5** (cinque) camere utilizzabili per la sublocazione. Pertanto si procede con il calcolo del canone di locazione con destinazione d'uso residenziale sia nella condizione in cui l'occupazione possa avvenire da parte di un nucleo familiare che nella condizione in cui l'occupazione possa avvenire da parte di **1** (uno) occupante per camera.

L'Esperto, relativamente all'unità immobiliare residenziale staggita occupata da un nucleo familiare, ha calcolato il canone di locazione, secondo i valori di mercato, assumendo come parametro di riferimento quello previsto dall'Agenzia delle Entrate - OMI - I° Semestre 2025 – Zona C7 (Semicentrale Rione Acquaviva - Kennedy) del Comune di Caserta per immobili destinati ad Abitazioni Civili - Residenziali, in condizioni normali, ovvero:

**Canone di Locazione per Abitazioni Civili € 3,4 – 5,1 x Superficie Utile mq x mese.**

In definitiva, considerando l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche funzionali e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare residenziale Sub **30**, il valore utilizzato per il calcolo del Canone di Locazione è pari ad € **4,50 x mq x mese**, per cui si ottiene:

**Canone di Locazione Mensile: € 4,50 x 157,37 mq x mese = € 708,16** il cui valore si approssima ad € **700,00**.

Pertanto, si può affermare che il canone di locazione stabilito dal contratto è **congruo**.

L'Esperto, relativamente alla condizione in cui ciascuna delle 5 (cinque) camere dell'unità immobiliare residenziale staggita possa essere occupata da un diverso affittuario, ha calcolato il canone di locazione, secondo i valori di mercato, assumendo come parametro di riferimento quello ricavato da una indagine di mercato delle seguenti società immobiliari:

- Immobiliare.it - € 300 - 350/stanza;
- Idealista - € 250 - 300/stanza;
- Casa.it - € 280 - 300/stanza;



In definitiva, considerando l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche funzionali e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare residenziale Sub 30, il valore utilizzato per il calcolo del Canone di Locazione è pari ad € 300 x stanza x mese, per cui si ottiene:

**Canone di Locazione Mensile: € 300 x 5 x mese = € 1500,00.**

Pertanto, si può affermare che il canone di locazione stabilito dal contratto **NON è congruo.**

**L'Esperto, rimanda al G.E. per ogni ulteriore decisione in merito e per ogni eventuale provvedimento che si riterrà opportuno adottare.**

In relazione alla **sede legale** della società **XXX** conduttrice dell'unità immobiliare residenziale, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso Info Camere – Società Consortile di Informatica delle Camere di Commercio Italiane le seguenti informazioni:

- dalla visura ordinaria (allegata) della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, relativa alla società **XXX**, si evince che la stessa è iscritta al registro delle imprese REA al N° **RM -1615678** – Partita IVA **15790331001** – Amm.re Unico **XXX** con sede legale in Anzio (RM) – C.A.P. 00042 - Via Adda N° 21;

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

a) Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il **03/10/2025 NON** risulta altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato oltre quella in corso per la procedura in oggetto che di seguito si indica:

1) **BCC NPLS 2022 s.r.l.s. – Verbale di Pignoramento Immobili del 25/06/2024 – Rep. N° 5573** a seguito di Atto Esecutivo con Atto Giudiziario del Tribunale di S. Maria C.V. contro **XXX** nato a **XXX** il **XXX** – C.F. **XXX** - Nota di Trascrizione del **26/07/2024** - R.G. **30090** - R.P. **24321** - riferita agli immobili pignorati siti in Caserta: Foglio **52** - P.lla **5320** – Sub **30** - **140** sulla quota di **1/1** di proprietà dell'esecutato **XXX** –

b) **NON** vi è alcun procedimento giudiziale civile relativo ai medesimi beni pignorati.



- c) **NON** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) **NON** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

Gl'immobili pignorati sono siti nel Comune di Caserta – Viale A. Lincoln N° 137, in sede di sopralluogo si è verificato che **VI E'** un'organizzazione condominiale denominata "Condominio Viale A. Lincoln 137", il cui Amministratore p.t. è il Sig. XXX – Viale A. Lincoln 137 – 81100 – Caserta - tel. 334-3400714 – XXX, di cui vi è un regolamento di condominio con relative tabelle millesimali depositati con verbale a rogito del Notaio Dott. Onofrio Di Caprio il 01/10/1975 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10/10/1975 al N° 18049 del R.G. e al N° 16989 del R.P.

- f) **NON** vi sono atti impositivi di servitù sull'intera particella di terreno riguardante il complesso edilizio "Parco Letizia";

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

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

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

- 1) Iscrizioni Ipotecarie:
  - **Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro "S. Vincenzo de' Paoli" s.c.p.a.** con sede a Casagiove (CE) - **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario stipulato dal Notaio Dott. Provitera Paolo di Caserta il 07/12/2016 - Rep. 47085/20647 -



Iscrizione Contro del 03/01/2017 - R.G. 360 - R.P. 56 - riferita agl'immobili pignorati siti in Caserta: Foglio **52** - P.Illa **5320** – Sub **30** - **140** sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutato **XXX**, di stato civile libero;

- **Contatto s.r.l.s.** con sede a Montesarchio (BN) - **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo con Atto Giudiziario del Tribunale di S. Maria C.V. del 18/03/2022 - Rep. 1278/2022 - Iscrizione Contro del 04/05/2022 - R.G. 16919 - R.P. 1799 - riferita agl'immobili pignorati siti in Caserta: Foglio **52** - P.Illa **5320** – Sub **30** - **140** sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutato **XXX**, di stato civile libero;
- **Isclerofarma s.r.l.s.** con sede a Sant'Agata dei Goti (BN) - **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo con Atto Giudiziario del Tribunale di S. Maria C.V. del 05/04/2022 - Rep. 631/2022 - Iscrizione Contro del 09/05/2022 - R.G. 17417 - R.P. 1864 - riferita agl'immobili pignorati siti in Caserta: Foglio **52** - P.Illa **5320** – Sub **30** - **140** sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutato **XXX**, di stato civile libero;
- **Condominio Palazzo Aversano** con sede a Caserta - **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo con Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Caserta del 12/04/2021 - Rep. 2888 - Iscrizione Contro del 12/02/2024 - R.G. 5964 - R.P. 573 - riferita agl'immobili pignorati siti in Caserta: Foglio **52** - P.Illa **5320** – Sub **30** - **140** sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutato **XXX**, di stato civile libero;
- **Publiserizi srl** con sede a Roma - **Ipoteca Concessione Amm.va/Riscossione** derivante da Ipoteca del Concessionario ex art. 76 – DPR 602/73 con Richiesta Esattoriale della Publiserizi srl di Roma del 02/01/2024 - Rep. 15822/2024 - Iscrizione Contro del 31/05/2024 - R.G. 21567 - R.P. 2456 - riferita all'immobile pignorato sito in Caserta: Foglio **52** - P.Illa **5320** – Sub **30** sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutato **XXX**, di stato civile libero;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



- **BCC NPLS 2022 s.r.l.s. – Verbale di Pignoramento Immobili del 25/06/2024** – Rep. N° **5573** a seguito di Atto Esecutivo con Atto Giudiziario del Tribunale di S. Maria C.V. contro **XXX** nato a XXX il XXX – C.F. XXX - Nota di Trascrizione del **26/07/2024** - R.G. **30090** - R.P. **24321** - riferita agl'immobili pignorati siti in Caserta: Foglio **52** - P.Illa **5320** – Sub **30** - **140** sulla quota di **1/1** di proprietà dell'esecutato **XXX**;
  - **Erario dello Stato** con sede a Roma – **Atto Giudiziario** derivante da Decreto di Sequestro Preventivo ex art. 321 C.P.P. con Atto Giudiziario del G.I.P. C/O Tribunale di S. Maria C.V. del 20/03/2014 - Rep. 11235/2013 - Trascrizione Contro del 08/05/2014 - R.G. 21909 - R.P. 11693 - riferita agl'immobili pignorati siti in Caserta: Foglio **52** - P.Illa **5320** – Sub **30** - **140** sulla quota di **2/9** di proprietà dell'esecutato **XXX**, di stato civile libero;
  - **Erario dello Stato** con sede a Roma – **Atto Giudiziario** derivante da Dissequestro Parziale con Annotazione a Trascrizione della Procura della Repubblica C/O Tribunale di S. Maria C.V. del 24/07/2015 - Rep. 17188/2013 - Trascrizione Contro del 30/07/2015 - R.G. 22553 - R.P. 2474 - riferita agl'immobili pignorati siti in Caserta: Foglio **52** - P.Illa **5320** – Sub **30** - **140** sulla quota di **2/9** di proprietà dell'esecutato **XXX**, di stato civile libero;
- 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): **NESSUNA**
- a) Oneri per redazione S.C.A. (Agibilità Sub 30 - piano 1 – Sub 140 – Piani S1) = **€ 750,00**
- Totale = **€ 750,00**;

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

- 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): **NESSUNA**

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

Dalle indagini svolte presso il Settore Urbanistica – Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Caserta e dalla consultazione del portale internet del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili - “SID - Sistema Informativo del Demanio Marittimo”, si è verificato che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato per civili abitazioni contenente l'unità immobiliare residenziale pignorata **NON** ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Caserta – Territorio – Servizio Catastale, mediante l'acquisizione della mappa di impianto del **1939** circa si evince che:

- la particella di terreno, situata nel Comune di Caserta, dalla quale scaturisce l'attuale area edificata degli immobili staggiti, è la P.lla **216** del Foglio **52** iscritta al Catasto Impianto Fabbricati del Comune di Caserta (Codice B963A);

L'Esperto, da documentazione in suo possesso derivante da precedenti procedure di esecuzioni immobiliari svolte sul territorio del Comune di Caserta, ha appurato che:

- gli atti d'ufficio ed in particolare il Decreto del R° Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 20 gennaio 1937, relativo al Comune di Caserta, conservato presso l'archivio del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli;
- il Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 26 Ottobre 1956 relativo al Comune di Caserta, conservato presso l'archivio del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli;
- l'art. 2 della Legge n. 241/1990;

certificano che:

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



nel suddetto Decreto del R° Commissario degli Usi Civici in Napoli del 20 gennaio 1937, relativo al Comune di Caserta, si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 1766/1927, **NON** vi sono indicati terreni distinti in catasto al foglio **52**;

nel suddetto Decreto del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 26 ottobre 1956, relativo al Comune di Caserta, si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 1766/1927, **NON** vi sono indicati terreni distinti in catasto al foglio **52**;

In definitiva la particella in oggetto **NON** risulta gravata da usi civici (certificato allegato);

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

Gl'immobili oggetto di pignoramento, l'unità immobiliare residenziale al Piano I° Sub **30** e l'unità immobiliare box auto al piano seminterrato Sub **140**, sono siti nel Comune di Caserta al Viale A. Lincoln 137, in sede di sopralluogo si è verificato che esiste una organizzazione condominiale denominata "Condominio Viale A. Lincoln 137" - Amministratore p.t. Sig. XXX.

L'esperto ha ricevuto dall'Amministratore le seguenti informazioni (allegato):

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, ovvero la quota mensile ordinaria per il **2025** è pari ad **€ 109,46**;

2) le spese straordinarie in riscossione non ancora scadute: **NESSUNA**

3) l'importo delle spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sono di seguito indicate:

- spese **2025** = **€ 1657,97**;

- spese **2024** = **€ 1665,90**;

- spese quota dicembre **2023** = **€ 155,56**;

**Totale € 3479,43**

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



4) procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NESSUNO**

**Quesito n. 12: procedere alla valutazione dell'immobile.**

**Lotto Unico – Caserta - Unità Immobiliare Residenziale + Unità Immobiliare Box Auto.**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari residenziale e box auto oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti similari presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate - OMI - I° Semestre 2025 – si stabilisce per la zona C7 (Semicentrale Rione Acquaviva-Kennedy) del Comune di Caserta per immobili destinati ad Abitazioni Civili - Residenziali di Tipo Civile, in condizioni normali, un Valore di Mercato compreso tra € 900,00 - € 1250,00 x mq.

Ciò posto, tenuto conto dell'ubicazione e della morfologia di "Parco Letizia" e delle caratteristiche dell'unità immobiliare residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti), si è determinato un Valore di Mercato pari ad € 1100,00 x mq.

Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale Sub 30 e dell'unità immobiliare box auto Sub 140:

**Vm1** = Superficie Commerciale Residenziale Piano I° x €/mq;

**Vm1** = Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile + (tramezzi + muri perimetrali);

$$P. 1^{\circ} (146,05 \text{ mq} + 23,45 \text{ mq}) = 169,50 \text{ mq} \times \text{€ } 1100,00 = \text{€ } 186.450,00$$

**Vm2** = Superficie Non Residenziale Piano I° x €/mq;

**Vm2** = (balconi) x (0,30 fino 25,00 mq – 0,10 oltre) x €/mq;

$$P. I^{\circ} (17,90 \text{ mq} \times 0,30) \times \text{€ } 1100,00 = 05,37 \text{ mq} \times \text{€ } 1100,00 = \text{€ } 5.907,00$$

**Vm3** = Superficie Commerciale Box Auto Piano S1 x €/mq x 0,50;

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



$Vm3 = \text{Superficie Box Auto Utile Netta} + (\text{tramezzi} + \text{muri perimetrali});$

$$P.S1 (20,60 \text{ mq} + 02,00 \text{ mq}) = 22,60 \text{ mq} \times \text{€ } 1100,00 \times 0,50 = \text{€ } 12.430,00$$

$$VMT = Vm1 + Vm2 + Vm3 = \text{€ } 186.450,00 + \text{€ } 5.907,00 + \text{€ } 12.430,00 =$$

$$VMT = \text{€ } 204.787,00;$$

Al Valore commerciale ottenuto vanno effettuate le seguenti detrazioni:

- **Oneri** per redazione S.C.A. (Agibilità Sub 30-140 al piano I°-S1) - **€ 750,00**

- **Oneri** per spese condominiali scadute - **€ 3479,43**

**Totale Oneri € 4229,43**

Il Valore di Mercato Finale a base d'asta dell'unità immobiliare è dato da **VMT – Oneri**, quindi

$$\text{si ottiene: } VMF = \text{€ } 204.787,00 - \text{€ } 4229,43 = \text{€ } 200.557,57$$

la cui cifra si arrotonda ad **€ 200.000,00**.

L' Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato applica una riduzione del Valore di Mercato Finale determinato pari al 10%, pertanto si ha:

$$VMF = \text{€ } 200.000,00 \times 0.10 =$$

$$VMF = \text{€ } 180.000,00$$

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

Il presente pignoramento **NON** ha ad oggetto una quota indivisa per l'immobile pignorato.

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

In relazione alla **residenza anagrafica** del debitore esecutato, Sig. XXX, alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di **stato civile**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso il Settore Uffici Demografici e Statistica del Comune di Caserta le seguenti informazioni:

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



- dal certificato di Residenza Storico (allegato) del Comune di Caserta, relativo al Sig. XXX, si evince che sia alla data del pignoramento il 25/06/2024, che a quella attuale, risulta essere residente in Caserta alla Via F. Turati N° 55 – Sc. A – Piano II°;
- dal certificato di Stato Civile (allegato), acquisito presso il Comune di Caserta, relativo al Sig. XXX, si evince che è di Stato Libero;

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.

Casagiove lì, 08/01/2026

L'Esperto  
dante specchia architetto

