



TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

**SEZIONE ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI**

G.E. DOTT.SSA GIUSEPPINA VECCHIONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**Procedimento n° 06/2024
LOTTO n.2**

**tra XXXXX Xx XXXX
XXXXXXXX
/
XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX Xxx**

I N D I C E

INDICE	pag. 1
CONFERIMENTO INCARICO	pag. 2
SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 18
RISPOSTE AI QUESITI	pag. 21
CONCLUSIONI	pag. 69

ALLEGATI - LOTTO UNICO**1. ALLEGATO 1:**

- 1.1. Scheda sintetica
- 1.2. Sovrapposizione tra inquadramento aerofotogrammetrico e catastale
- 1.3. Sovrapposizione tra inquadramento Permesso di costruire e catastale
- 1.4. Planimetria appartamento con indicazione dei coni ottici
- 1.5. Rilievo Fotografico
- 1.6. Rilievo Planimetrico
- 1.7. Confronto tra rilievo planimetrico e Scheda Catastale dell'appartamento
- 1.8. Confronto tra rilievo planimetrico e P.d.C. dell'appartamento
- 1.9. Visure Storiche Catastali
- 1.10. Estratto di Mappa Catastale
- 1.11. Planimetrie Catastali
- 1.12. Ispezioni Ipotecarie

2. ALLEGATO 2: CERTIFICAZIONI - ATTI DI PROVENIENZA - VERBALI

- 2.1. Certificazioni Comunali
- 2.2. Atti acquisiti presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere sez. penale
- 2.3. Atti di Compravendita
- 2.4. Verbali di Sopralluogo

QUESITI OGGETTO DEL VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Giuseppina Vecchione, in data 23.01.2025, ha incaricato l'esperto stimatore, ing. XXXXXXXX XXXX, con studio in Caserta al xxxxxxxxxxxxxx, iscritta all'Ordine degli ingegneri della provincia di Caserta al n.xxxx, tel/cell xxxxxxxx – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

(Estratto del verbale di conferimento di incarico)

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo

come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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:

1 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;

2 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:

- 1) 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;
- 2) 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:

3) l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- 4) gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- 5) la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 giudiziali 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:

6) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

8) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

9) 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;

10) 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 12.02.2025 e, successivamente, in data 10/03/2025, la sottoscritta dott. Ing. XXXXXXXX XXXX, in qualità di Consulente Esperto, unitamente al C.G. avv. Rosa Aiezzo, entrambe nominate nella procedura **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, iscritta al n° 06 del Registro 2024 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere Sezione Procedimenti di Esproprio Immobiliare, si è recata sul luogo ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento e precisamente in Portico di Caserta (CE) alla via XI settembre / via Nocelleto.

Giunta sul posto effettuava i necessari sopralluoghi durante i quali venivano eseguiti rilievi metrici e fotografici, riservandosi poi ulteriori accessi.

Durante i propri approfondimenti, al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E., la sottoscritta ha svolto studi e approfondimenti acquisendo presso gli uffici competenti le necessarie documentazioni e informazioni.

In particolare, presso:

- la Conservatoria di Stato di Santa Maria Capua Vetere (CE)
- l'ufficio tecnico del comune di Portico di Caserta (CE)
- l'ufficio anagrafe del comune di Portico di Caserta (CE)
- l'ufficio condono del comune di Portico di Caserta (CE)
- l'agenzia del territorio di Caserta
- l'agenzia delle entrate di Caserta
- La Camera di Commercio di Caserta
- Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Prima Sezione Penale Collegiale B.

RISPOSTE AI QUESITI**CONTROLLO PRELIMINARE**

La sottoscritta C.E. ha effettuato un controllo preliminare, ed ha appurato che la documentazione depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c è completa.

In particolare, si precisa che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Paolo De Biase, notaio in Grazzanise (CE), iscritta nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere. Si fa presente che tale certificazione notarile è stata aggiornata in data 11.07.25, in quanto, *tra gli atti riferiti al ventennio precedente vi era la successione legittima in morte del padre XXXXXXXX XXXXXXXX (nato x xxxxxxxx xx xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxxxxxx (coeredi la moglie XXXXX xxxxxxxxe i figli XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxxx e XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxxx), registrata al n.44 del volume XXXXX e trascritta a Caserta il 7/11/1980 ai nn. XXXXX, mancante di trascrizione dell'accettazione tacita d'eredità. Come disposto dal G.E. che, con provvedimento del 12/06/2025, onerava il creditore pignorante all'individuazione di atto *inter vivos* con efficacia traslativa anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento immobiliare ed alla trascrizione, ai sensi dell'art. 2648 terzo comma e 2666 c.c., di un qualsivoglia atto pubblico, ovvero una qualsivoglia scrittura privata, con sottoscrizione autenticata o giudizialmente accertata, contenenti dichiarazione di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, che importasse accettazione dell'eredità di XXXXXXXX XXXXXXXX , e conseguente il deposito di certificazione notarile integrativa fino alla eseguenda formalità, il creditore pignorante ha proceduto all'accettazione di eredità con conseguente deposito della certificazione integrativa aggiornata.*
- Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicita e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati; tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.

- Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, prima sezione penale collegiale, la documentazione a supporto delle CC.EE. e atti autorizzativi relativi al complesso edilizio ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, in quanto, a seguito di accesso presso gli uffici tecnici del comune di Portico di Caserta, riscontrava che tale documentazione era stata acquisita dall'AG nel corso di una indagine giudiziaria.

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.1

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 8 unità immobiliari, tutte in piena proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX, con sede in XXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXX, iscritta alla camera di commercio di Caserta con n. xxxxxxxxxxxx.

Pertanto, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

I beni sono di seguito riportati, identificandone i dati catastali e le specifiche caratteristiche:

IMMOBILE N.1

Immobile, sito in Portico di Caserta (CE), Catasto Fabbricati, Sezione urbana - Foglio 2 Particella 6060 **Subalterno 84**, Natura C6, Consistenza 21 mq.

IMMOBILE N.2

Immobile, sito in Portico di Caserta (CE), Catasto Fabbricati, Sezione urbana - Foglio 2 Particella 6060 Subalterno 85, Natura C6, Consistenza 20 mq.

IMMOBILE N.3

Immobile sito in Portico di Caserta (CE), Catasto Fabbricati, Sezione urbana - Foglio 2 Particella 6060 Subalterno 90, Natura C6, Consistenza 21 mq.

IMMOBILE N.4

Immobile, sito in Portico di Caserta (CE), Catasto Fabbricati, Sezione urbana - Foglio 2 Particella 6060 Subalterno 92, Natura C6, Consistenza 20 mq.

IMMOBILE N.5

Immobile n. 5, sito in Portico di Caserta (CE), Catasto Fabbricati, Sezione urbana - Foglio 2 Particella 6060 **Subalterno 108**, Natura A2, Consistenza 4 vani.

IMMOBILE N.6

Immobile n. 6, sito in Portico di Caserta (CE), Catasto Fabbricati, Sezione urbana - Foglio 2 Particella 6060 Subalterno 109, Natura A2, Consistenza 4 vani.

IMMOBILE N.7

Immobile sito in Portico di Caserta (CE), Catasto Fabbricati, Sezione urbana - Foglio 2 Particella 6060 Subalterno 117, Natura A2, Consistenza 4 vani.

IMMOBILE N.8

Immobile, sito in Portico di Caserta (CE), Catasto Fabbricati, Sezione urbana - Foglio 2 Particella 6060 Subalterno 111, Natura A2, Consistenza 3,5 vani.

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO UNICO

Per quanto attiene alla formazione del lotto, la sottoscritta, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati e **al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato** degli stessi, ha proceduto alla individuazione di n. 4 distinti LOTTI UNICI, identificati e composti ciascuno come:

LOTTO UNICO N.	ID. APPARTAMENTO	ID. BOX AUTO
LOTTO 1	sub 108	sub 84
LOTTO 2	sub 109	sub 85
LOTTO 3	sub 111	sub 90
LOTTO 4	sub 117	sub 92

Ogni lotto è stato composto, come meglio verrà di seguito descritto, assegnando ad ogni appartamento un garage.

Per rendere più agevole la lettura della perizia, tranne questa prima parte generale, ripetuta in ogni relazione, ogni lotto verrà trattato con una perizia di stima specifica.

LOTTO 1

- 1) unità immobiliare residenziale in piena proprietà di XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX, censita al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, **Sub. 108**, scala B, cat. A/2, cl. 4°, piano 1, 4 vani, R.C. € 371,85, confinante a:

SUD – sub 109 stessa particella e, in parte, con sub 4 scala comune	NORD – stessa proprietà
EST – sub 106 stessa particella	OVEST – stessa proprietà

- 2) unità immobiliare residenziale in piena proprietà di XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX, censita al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, **Sub. 84**, cat. C/6, cl. 2°, piano S1, scala B, Cons. 21mq, sup. catastale: 23 mq, R.C. € 44,47, confinante a:

SUD – sub 85 stessa particella	NORD – sub 83 stessa particella
EST – sub 7 corsia di manovra	OVEST – stessa proprietà

LOTTO 2

- 1) unità immobiliare residenziale in piena proprietà di XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX, censita al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, **Sub. 109**, scala B, cat. A/2, cl. 4°, piano 1, 4 vani, R.C. € 371,85, confinante a:

SUD – sub 116 stessa particella	NORD – sub 108 stessa particella
EST – sub 107 stessa particella e, in parte, con sub 4 scala comune	OVEST – stessa proprietà

- 2) unità immobiliare residenziale in piena proprietà di XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX, censita al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, **Sub. 85**, cat. C/6, cl. 2°, piano S1, scala B, Cons. 20mq, sup. catastale: 22 mq, R.C. € 42,35, confinante a:

SUD – sub 92 stessa particella	NORD – sub 84 stessa particella
EST – sub 7 corsia di manovra	OVEST – stessa proprietà

LOTTO 3

- 1) unità immobiliare residenziale in piena proprietà di XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX, censita al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di

Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, **Sub. 111**, scala B, cat. A/2, cl. 4°, piano 2, 3.5vani, R.C. € 325,37, confinante a:

SUD – sub 109 stessa particella e, in parte, con sub 4 scala comune	NORD – stessa proprietà
EST – sub 106 stessa particella	OVEST – stessa proprietà

- 2) unità immobiliare residenziale in piena proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX, censita al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, **Sub. 90**, cat. C/6, cl. 2°, piano S1, scala B, Cons. 21mq, sup. catastale: 23 mq, R.C. € 44,47, confinante a:

SUD – sub 91 stessa particella	NORD – sub 4 scala comune
EST – stessa proprietà	OVEST – sub 7 corsia di manovra

LOTTO 4

- 1) unità immobiliare residenziale in piena proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX, censita al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, **Sub. 117**, scala C, cat. A/2, cl. 4°, piano 1, 4 vani, R.C. € 371,85, confinante a:

SUD – stessa proprietà	NORD – sub 116 stessa particella e, in parte, con sub 4 scala comune
EST – sub 115 stessa particella	OVEST – stessa proprietà

- 2) unità immobiliare residenziale in piena proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX, censita al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, **Sub. 92**, cat. C/6, cl. 2°, piano S1, scala B, Cons. 20mq, sup. catastale: 22 mq, R.C. € 42,35, confinante a:

SUD – sub 93 stessa particella	NORD – sub 85 stessa particella
EST – sub 7 corsia di manovra	OVEST – stessa proprietà

I beni pignorati sono pervenuti a XXXXXXXX XXXXXXXX (oggi XXXXXXXX XXXXXXXX) in virtù di atto di compravendita dalla XXXXX XXXXXXXXXXXXX., a rogito del notaio Giov. Domenico Iodice di Caserta in data 21.05.2008 (rep. n. 16623, racc. n. 5826, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta/SMCV in data 29.05.08 ai nn. 25178/17325). Al fine dell'esatta individuazione del bene pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

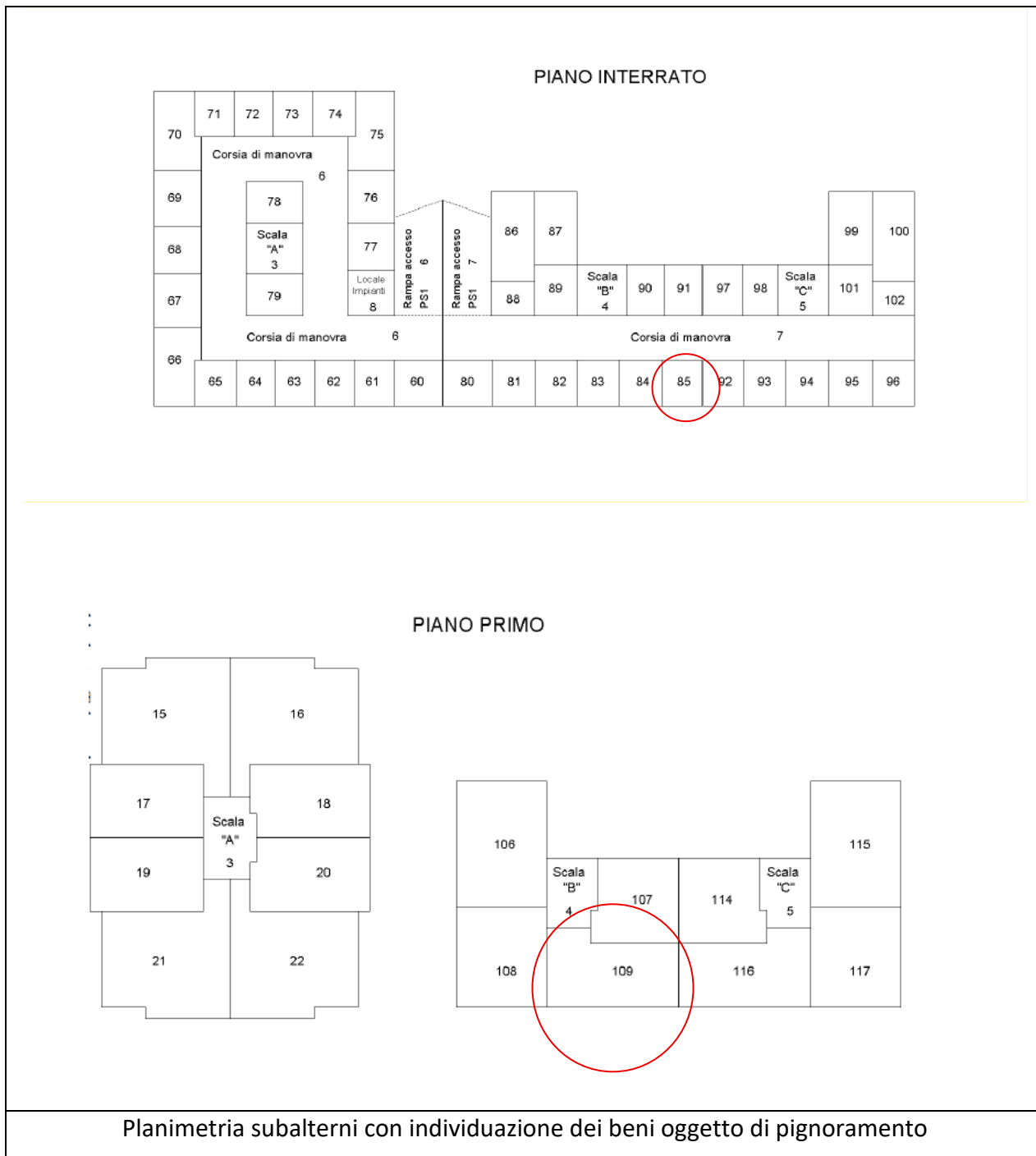
RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.2

I beni oggetto di pignoramento, costituenti il **LOTTO n. 2**, si compongono di un appartamento, ad uso residenziale, e un box auto.

L'appartamento e il box auto, appartengono ad un fabbricato (scala B) facente parte di un più ampio complesso edilizio.

Tale complesso edilizio occupa un lotto di forma pressoché trapezoidale, con accesso da via nocella e con lo sviluppo maggiore lungo la strada di lottizzazione di nuova realizzazione (via XI Settembre). Il lotto di appartenenza è circondato da aree destinate a verde e parcheggi pubblici, oltre a un cortile interno di esclusiva pertinenza.

Lungo la strada di nuova realizzazione sono presenti ulteriori parcheggi di proprietà privata intervallati da percorsi pedonali che rendono possibile il collegamento con il porticato antistante e i locali commerciali situati al piano terra.





Prospetto fabbricato lungo via XI Settembre



angolo via nocelle – via XI Settembre



Prospetto fabbricato cortile interno



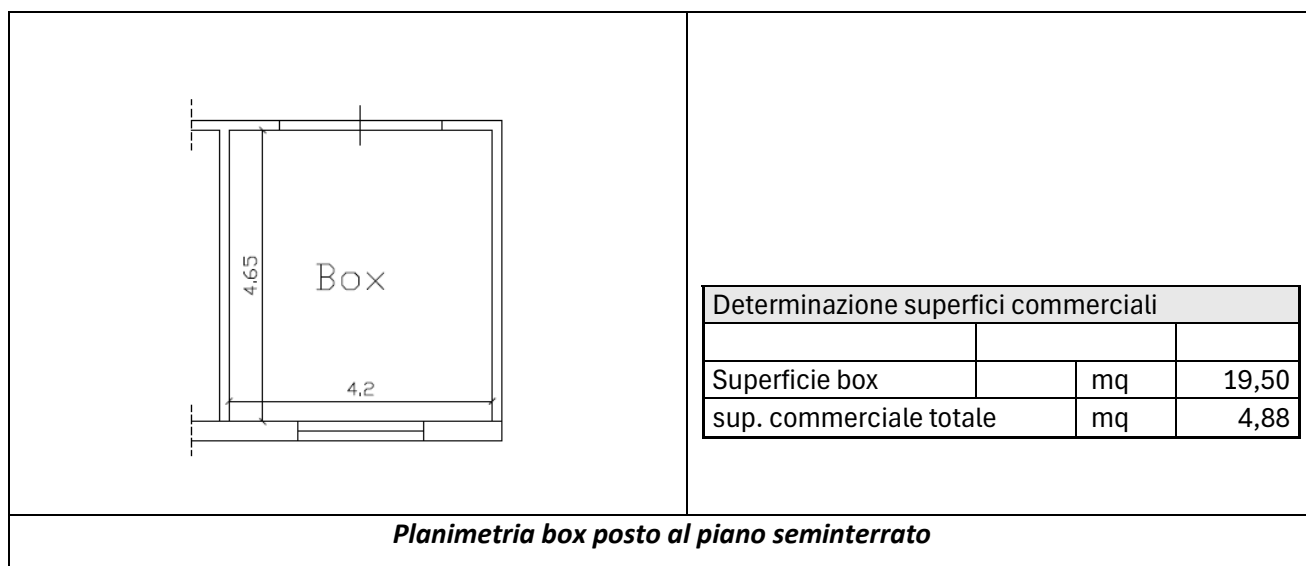
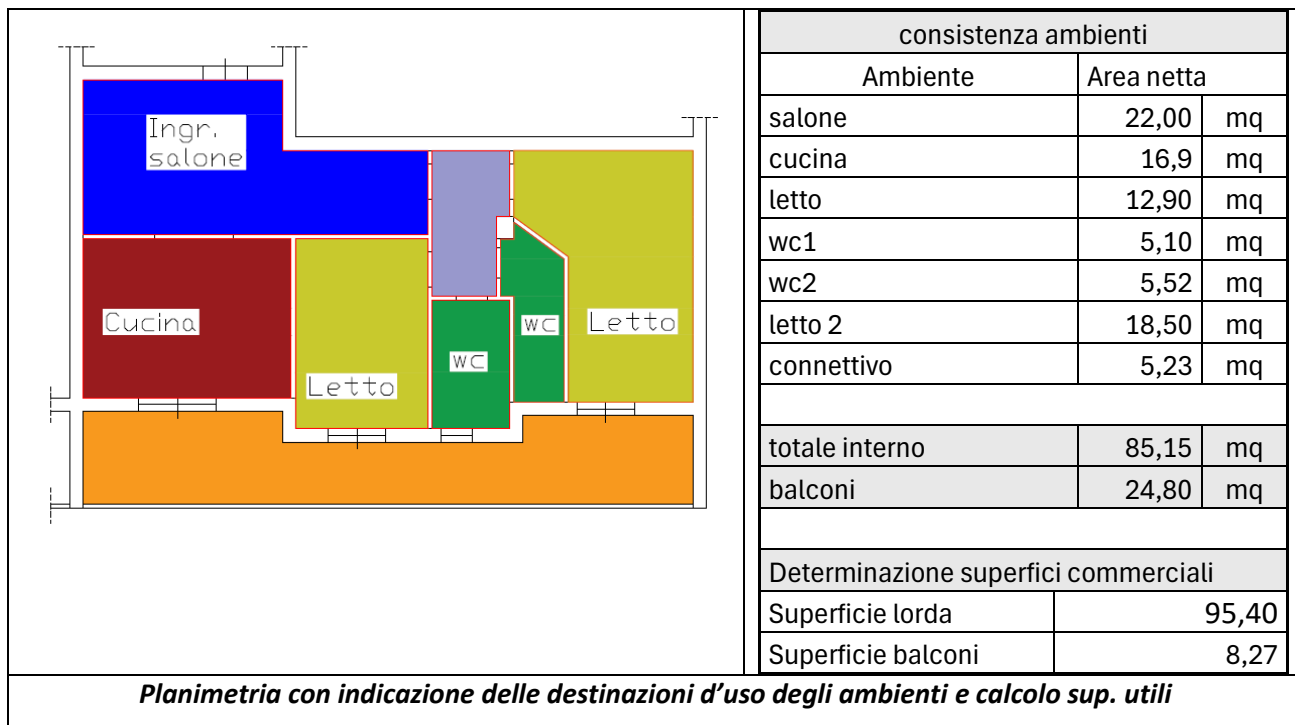
Rampa di accesso ai garage

L'appartamento, oggetto di pignoramento è al primo piano della scala "B".

Entrando nell'appartamento si accede alla zona giorno, occupata da un ampio salone (di $S_n = 22,00 \text{ m}^2$) e dalla cucina (di $S_n = 16,90 \text{ m}^2$). Dalla zona giorno, tramite un connettivo, si accede alla zona notte, composta da due stanze da letto (di $S_{n1} = 12,90 \text{ m}^2$ e $S_{n2} = 18,50 \text{ m}^2$) e doppi servizi.

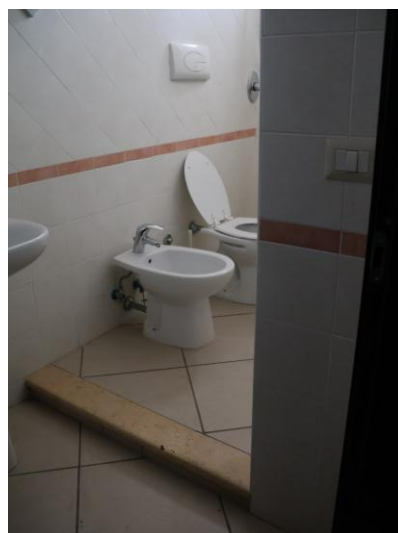
L'appartamento affaccia su un solo lato, esposto a ovest, servito da un unico balcone lungo tutto il lato.

Le stanze sono tutte ben illuminate dalla luce naturale e aerate, in quanto tutte dotate di aperture verso l'esterno. L'altezza utile interna è pari a m. 3,00.





Locale cucina



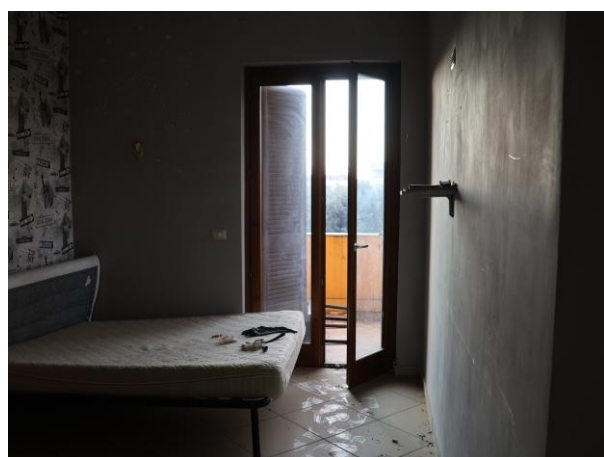
bagno



Ingresso - connettivo



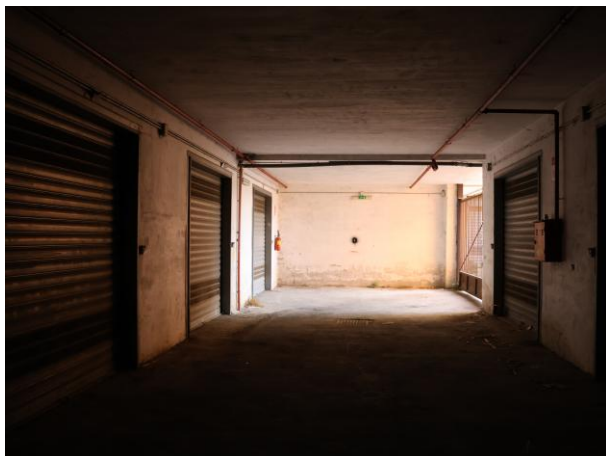
bagno



Camera da letto



balcone

*Corsia garage**Interno garage*

STRUTTURA E FINITURE

Dal punto di vista strutturale, l'edificio ove sono collocati gli immobili di interesse, è una struttura portante in calcestruzzo armato, del tipo intelaiata, con travi e pilastri e con solai in laterocemento. Come risulta dagli elaborati grafici visionati, le fondazioni sono del tipo superficiale costituite da un reticolo di travi rovesce sono idoneo sottofondo di ripartizione.

La copertura è stata realizzata in materiali bituminosi.

Le tompagnature sono state realizzate con materiali rispondenti alla normativa di cui alla legge per il contenimento dei consumi energetici negli edifici, in particolare sono stati realizzati con mattoni forati di spessore cm 30.

Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni di cm 8.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio con malta idraulica. I pavimenti e i rivestimenti dell'appartamento sono del tipo monocottura. Gli infissi sono a doppio vetro in PVC con persiane in ferro, il portoncino caposcala di ingresso è di tipo blindato.

L'appartamento è dotato di videocitofono.

Il box, posto al piano seminterrato, è dotato di serranda avvolgibile di chiusura.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente e allaccio in fogna comunale.

Ogni scala è servita da un ascensore che collega i vari piani, compreso il piano seminterrato, ove sono collocati i box auto. Allo stato, però tale impianto non è in funzione.

L'unità residenziale è dotata degli impianti normalmente in uso nelle civili abitazioni: impianto elettrico, di adduzione acqua calda e fredda, di scarico acque reflue. L'impianto termico è completo di radiatori e caldaia. Per quanto riguarda l'impianto elettrico è realizzato con conduttori in tubazioni di p.v.c. rigido sottotraccia, così come anche l'impianto idrico di carico.

Per gli impianti non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli stessi in quanto le utenze risultano non attive; Gli impianti elettrici e idraulici appaiono, comunque, conformi alle normative vigenti e sono dotati di certificazione di conformità.

Per quanto attiene al piano seminterrato, si precisa che esso è adeguato alle norme in materia di antincendio e dotato di autorizzazione dei vigili del Fuoco.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento, internamente, è in mediocri condizioni, essendo stato già abitato. All'interno è ancora presente parte di mobilio dei precedenti utilizzatori, ancora da smaltire. L'immobile necessita di tinteggiatura e manutenzione ordinaria.

Il box è in buono stato di manutenzione, si presenta vuoto, con apertura avvolgibile attualmente apribile solo manualmente in quanto non allacciato energeticamente.

Il complesso edilizio necessita di interventi di manutenzione in quanto è stato lasciato in condizioni di abbandono generale, visto anche che, non essendoci un condominio costituito, non sono pianificati i necessari interventi periodici.

Gli intonaci sono in parte ammalorati e gli impianti non ancora messi completamente in funzione, tra cui l'ascensore.





L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

DESCRIZIONE	SUP. REALE [m ²]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMMER. [m ²]
Appartamento P.T.	95,40	1,00	95,40
balcone	24,80	0,33	8,27
Box annesso	19,53	0,25	4,88
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			108,55

DOCUMENTAZIONI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'intero complesso edilizio è stata già inoltrata richiesta di agibilità anche se non è stato possibile verificare la chiusura dell'iter autorizzativo, in quanto la documentazione non è più disponibile presso l'ufficio tecnico comunale per le motivazioni già illustrate in premessa.

Alla richiesta di agibilità (prot. n. 2615 del 19/04/2012), visionata nel fascicolo depositato presso la cancelleria sez. penale del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sono allegati tutti i necessari pareri e certificazioni. In particolare, si elencano quelli di interesse:

- Certificato di collaudo statico depositato presso il genio civile di Caserta prot. n. 2010/0890472 del 08/11/10 – pratica n.103106);
- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e idrico-sanitari;
- Pativa antincendio VV.F. n. 28488

PARTI COMUNI

L'alloggio e il box fanno parte di un complesso edilizio ove sono presenti beni comuni: cortile, ascensore, parcheggi esterni e aree a verde. Al momento non è possibile definirne le attribuzioni di utilizzo in quanto non è stato redatto regolamento condominiale.

QUESITO G.E. 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:

1 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;

2 deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.3

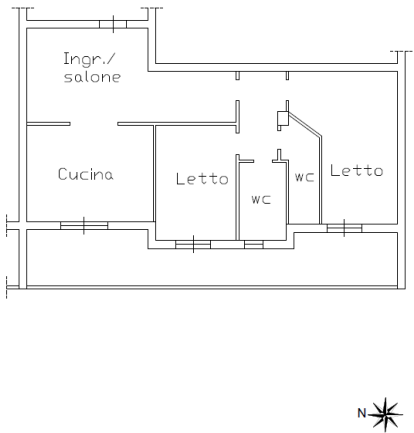
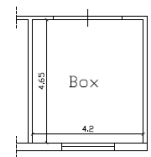
Dalla visura catastale aggiornata, dalla visura storica per immobile e dalla planimetria catastali, riportate in allegato, si evince che gli immobili oggetto della presente relazione, sono ubicati in Portico di Caserta alla via XI Settembre (già via Nocelle).

Essi sono in piena ed intera proprietà, di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXX. L'appartamento, ubicato al piano primo della scala B, risulta identificato al foglio al Foglio 2, particella 6060, Sub. 109, mentre il box auto è ubicato al piano seminterrato e identificato catastalmente al Foglio 2, particella 6060, Sub. 85.

L'appartamento è in mediocri condizioni d'uso in quanto necessita di manutenzione ordinaria. All'interno sono presenti arredi da rimuovere. Il box è in discrete condizioni.

In particolare, l'appartamento è completo sia per impianti che rifiniture di mediocre fattura.

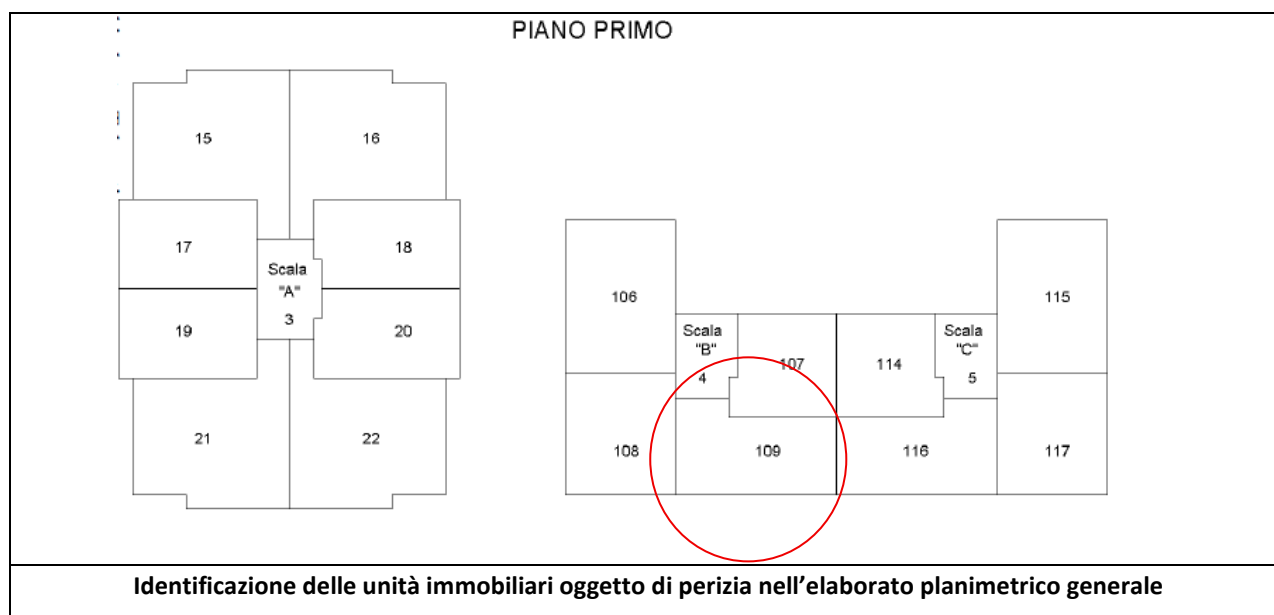
Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico eseguito con mezzi propri, non risultano apprezzabili modifiche dello stesso rispetto alle planimetrie catastali, come di seguito può evincersi, se non per piccole differenze dovute per lo più a soggettività del rilevatore.

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI	
Procedimento n°: 06/2024 Foglio n°: 2 Particella n°: 6060 Sub. n°: 109	SE: Dott.ssa: G. VECCHIONE Allegato n°: Scale: 1:100
CONFRONTO TRA RILIEVO PLANIMETRICO E PLANIMETRIA CATASTALE	
PIANO PRIMO H=3,00 m	
	foglio 2, p.lla 6060, sub. 85  PIANO INTERRATO
Planimetria appartamento	Planimetria box

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell’Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto.

Infine, si rileva che i dati identificativi dell’esecutato, “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX” sono correttamente indicati nell’Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione.”

Si riportano di seguito le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici, presenti agli atti.



Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

1) Appartamento:

Unità Immobiliare dal 12/04/2021

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	2	6060	109	A/2	4	137 m2	4 vani	371,85€	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2021 Pratica n. CE0034427 in atti dal 12/04/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11413.1/2021)
VIA UNDICI SETTEMBRE n. SC Scala B Piano 1									
Intestato a: XXXXXXXX XXXXXXXX XXX.X.X. sede in XXXXXXXXXX (CE)									

Unità Immobiliare dal 12/09/2017

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	2	6060	109	A/2	4	137 m2	4 vani	371,85€	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2017 Pratica n. CE0131450 in atti dal 12/09/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35331.1/2017)
VIA UNDICI SETTEMBRE n. SC Scala B Piano 1									
Intestato a: XXXXXXXX XXXXXXXX XXX.X.X. sede in XXXXXXXXXX (CE)									

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	2	6060	109	A/2	4	137 m2	4 vani	371,85€	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/09/2016 Pratica n. CE0156169 in atti dal 12/09/2016 UFFICIO O STUDIO PRIVATO-CIVILE ABITAZIONE (n. 73029.1/2016)
VIA UNDICI SETTEMBRE n. SC Scala B Piano 1									
Intestato a: XXXXXXXX XXXXXXXX XXX.X.X. sede in XXXXXXXXXX (CE)									

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	2	6060	41	A/10	2	98 m2	4 vani	1.084,56€	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA NOCELLE n. SC Scala B Piano 1									
Intestato a: XXXXXXXX XXXXXXXX XXX.X.X. sede in XXXXXXXXXX (CE)									

Unità Immobiliare dal 04/12/2012

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	2	6060	41	A/10	4		4 vani	1.084,56€	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2012 P. n. CE0433619 in atti dal 04/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50289.1/2012)
VIA NOCELLE n. SC Scala B Piano 1									
Intestato a: XXXXXXXX XXXXXXXX XXX.X.X. sede in XXXXXXXXXX (CE)									

Unità Immobiliare dal 16/04/2012

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	2	6060	41	A/10	2		4 vani	1.084,56€	COSTITUZIONE del 16/04/2012 Pratica n. CE0158516 in atti dal 16/04/2012 COSTITUZIONE (n. 2537.1/2012)
VIA NOCELLE n. SC Scala B Piano 1									
Intestato a: XXXXXXXX XXXXXXXX XXX.X.X. sede in XXXXXXXXXX (CE)									

2) Box auto

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	2	6060	85	C/6	2	20 m2		42,35€	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA NOCELLE n. SC Scala B Piano S1									
Intestato a: XXXXXXXX XXXXXXXX XXX.X.X. sede in XXXXXXXXXX (CE)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 4/12/2012

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	2	6060	85	C/6	2	20 m2		42,35€	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2012 P. n. CE0433619 in atti dal 04/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50289.1/2012)
VIA NOCELLE n. SC Scala B Piano S1									
Intestato a: XXXXXXXX XXXXXXXX XXX.X.X.. sede in XXXXXXXXXX (CE)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2012

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	2	6060	85	C/6	2	20 m2		42,35€	COSTITUZIONE del 16/04/2012 Pratica n. CE0158516 in atti dal 16/04/2012 COSTITUZIONE (n. 2537.1/2012)
VIA NOCELLE n. SC Scala B Piano S1									
Intestato a: XXXXXXXX XXXXXXXX XXX.X.X. sede in XXXXXXXXXX (CE)									

QUESITO G.E. 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.4**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano prima scala B di un edificio appartenente ad un più ampio complesso edilizio e box auto sito al piano seminterrato dello stesso, il tutto in via XI Settembre a Portico di Caserta (CE).

I beni sono censiti nel NCEU del comune di Portico di Caserta al Foglio n. 2 Particella 6060, sub 109 e 85.

3) appartamento **Sub. 109**, scala B, cat. A/2, cl. 4°, piano 1, 4 vani, R.C. € 371,85, confinante a:

SUD – sub 116 stessa particella	NORD – sub 108 stessa particella
EST – sub 107 stessa particella e, in parte, con sub 4 scala comune	OVEST – stessa proprietà

4) box, **Sub. 85**, cat. C/6, cl. 2°, piano S1, scala B, Cons. 20mq, sup. catastale: 22 mq, R.C. € 44,35, confinante a:

SUD – sub 92 stessa particella	NORD – sub 84 stessa particella
EST – sub 7 corsia di manovra	OVEST – stessa proprietà

L'appartamento, oggetto di pignoramento è al primo piano della scala "B".

Entrando nell'appartamento si accede alla zona giorno, occupata da un ampio salone e dalla cucina. La zona notte, servita da un connettivo, si compone di due stanze da letto e doppi servizi.

L'appartamento affaccia su un solo lato, a ovest, servito da un balcone lungo tutto il lato di esposizione.

Le stanze sono tutte ben illuminate dalla luce naturale e aerate, in quanto tutte dotate di aperture verso l'esterno. L'altezza utile interna è pari a m. 3,00.

All'edificio, ove è ubicato l'immobile, si accede dalla scala comune con ingresso sia dal cortile interno del complesso edilizio che da via XI settembre. Dal vano scala, dotato di ascensore, si può raggiungere anche il piano seminterrato, ove è ubicato il box auto; la rampa carrabile di accesso all'autorimessa è posta all'interno del cortile comune.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare appartiene ad un complesso edilizio formato da 3 fabbricati e negozi, edificato in virtù dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di costruire 31/07 rilasciato il 30/07/2007;
- D.I.A. Di variante al permesso di costruire 3107 del 30/07/2007 protocollo numero 44 17 del 30/06/2011;
- Scia per cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie protocollo 4763 del 20/09/2013 relativa al mutamento di destinazione d'uso di una unità immobiliare da ufficio alloggio di servizio;
- Permesso di costruire numero 07/16 del 02/03/2016 per interventi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'articolo 7 comma sei della legge Regione Campania numero 19 del 28/12/2009 e successive modifiche integrazioni piano casa Regione Campania relativamente agli edifici denominati fabbricato scala B e fabbricato scala C.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: €67.476,00€

(sessantasettemilaquattrocentosettantasei/00).

QUESITO G.E. 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:

- 1) 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;*
- 2) 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.5

Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data 14/12/2023 ed è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria) in data 29/12/2023 reg gen xxxxx, reg part xxxxx, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitisi nel tempo con riguardo al bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

ATTO DI COMPRAVENDITA - rep. n. xxxxx, racc. n. xxxxx del 21.05.2008

a rogito del notaio Giov. Domenico Iodice di Caserta in data 21.05.2008, (rep. n. xxxxx, racc. n. xxxxx), trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta/Smcv in data 29.05.08 ai nn. 25178/17325.

- A favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Contro: x xxxxx

ATTO DI COMPRAVENDITA - rep. n. xxxxx, raccolta n. xxxxx del 07.04.2006

Acquisto dei terreni su cui i beni oggetto di esecuzione sono stati edificati, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Giov. Battista Iodice di Caserta in data 07.04.2006 (rep. n. xxxxx, raccolta n. xxxxx, trascritto presso la conservatoria di Santa Maria CV in data 03/05/2006 ai nn. xxxxx),

- A favore di: xxxxxxx.
- Contro: XXXXXXXX xxxxx (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

SUCCESSIONE LEGITTIMA registrata al n.44 del volume xxxxx e trascritta a Caserta il 7/11/1980 ai nn. xxxxx e **ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE**

- A favore di: XXXXXXXX xxxxx

In parte in forza di successione legittima in morte del padre XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (coeredi la moglie Xxxxx XXXXXXXX e i figli XXXXXXXX xxxxx e XXXXXXXX xxxxx); successione registrata al n.44 del volume xxxxx e trascritta a Caserta il 7/11/1980 ai nn. xxxxx, accettazione tacita trascritta a Caserta il 10 luglio 2025, ai nn. xxxxx; in parte in forza di atto di donazione e divisione a rogito del notaio La Porta Leonardo di Santa Maria CV del 17/03/1987 (rep. n. xxxxx, trascritto a Caserta il 16/04/1987 ai nn. xxxxx); atto con il quale la madre donava ai figli i diritti alla stessa spettanti sui terreni in oggetto e successivamente procedevano allo scioglimento della comunione determinata dalla successione di cui sopra e dalla donazione assegnando a XXXXXXXX XXXXXXXX il diritto di proprietà sul terreno in oggetto.

ATTO DI COMPRAVENDITA - rep. n. xxxxx, raccolta n. xxxxx del 07.04.2006

- A favore di: XXXXXXXX XXXXXXXX

A XXXXXXXX XXXXXXXX, il medesimo terreno, nella sua originaria consistenza, era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Caporaso Umberto del 10/11/1975) rep. n. xxxxx, regolarmente registrato e trascritti).

QUESITO G.E. 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:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica

delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.6

Sotto il profilo urbanistico si precisa che il comune di Portico di Caserta è dotato di PRGC, in base al quale l'area su cui è stato edificato l'immobile, ove sono ubicati i cespiti oggetto di esecuzione, è classificata D1

Le norme dello strumento urbanistico prevedono per tale area le seguenti prescrizioni:

Gli interventi costruttivi nelle aree D1, D2 e G, del vigente Piano Regolatore Generale, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6 agosto 1967 n. 765, dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10, dal D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114, dal D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, dalle Leggi regionali 7 gennaio 2000 n. 1 e 22 dicembre 2004 n. 16, nonché, dal Regolamento edilizio e dalla Normativa Tecnica di Attuazione del vigente P.R.G.

Il Regolamento per la cessione e (gestione successiva in caso di rinuncia) delle aree comprese nel Piano di Insediamenti Produttivi già definito e compreso nell'area D2, conserva la sua validità.

Per la migliore esplicitazione del regolamento stesso si allegano i seguenti elaborati:

1. inquadramento territoriale;
2. zona D1 e G nord-est;
3. zona D1 e D2 sud-ovest;
4. aree vincolate dal P.R.G. da acquistare e cedere al Comune -lettera g), art. 19 regolamento-.

Articolo 2**Zona omogenea produttiva D₁**

La zona è destinata ad ospitare edifici ed attrezzature per attività produttive di tipo commerciale e/o terziario. E' consentita, inoltre, la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di un solo alloggio per ogni lotto, per il solo personale di custodia nel limite di mc. 400,00.

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o privata, ai sensi della legge 865/71 (PUA, redatto per comparti, da S1 a S8, come da PRG) esteso alla intera zona, con rapporto di copertura territoriale di mq/mq 0,50. Nella valutazione del richiamato rapporto di copertura vengono considerate le superfici produttive, nonché le superfici con destinazione residenziale.

Il PUA dovrà riservare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 20% di quella totale.

Il lotto minimo sarà di 1000 mq.

I parcheggi a servizio dei fabbricati vanno previsti in proporzione dell'80% della superficie commerciale.

I parcheggi per i lotti destinati a commercio e/o servizi, devono essere quelli previsti dal D.M. 1444/68 comma 2^o.

In tale zona sarà valutato con particolare attenzione l'impatto ambientale provocato dall'attività produttiva da insediare, nel senso che saranno ammesse soltanto attività con inquinamento ambientale trascurabile.

Per i parametri utili alla definizione dello strumento urbanistico esecutivo si vedano le indicazioni della zona D2.

Per i lotti commerciali si deve tener conto dei parametri e degli standards aggiuntivi previsti dalla L.R. 1/2000, nonché del Piano Commerciale di cui deve dotarsi il Comune.

In tale zona, in caso di inerzia verificata oltre 90 giorni dalla esecutività del redigendo Piano Commerciale, il Sindaco deve invitare i proprietari delle aree esistenti nelle singole zone a presentare entro il successivo termine di 90 giorni un piano urbanistico attuativo delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco dà incarico all'Ufficio Tecnico di provvedere affidando a tecnico laureato, così come per legge, la compilazione d'ufficio, con previsione di esproprio delle aree interessate.

Gli stessi parametri della zona omogenea D1 sono applicabili anche per la zona omogenea G che comprende un ambito urbano di circa mq. 3.500.

Come si legge dalla certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Portico di Caserta (CE):

- Sull'area Indicata non insiste alcun vincolo previsto dall'articolo 1 bis della legge di conversione del decreto legge numero 332 del 30/08/1993;
- Il PIP dovrà riservare a spazi pubblici escluse le sedi viarie una superficie non inferiore al 20% di quella totale e comunque in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie.
- I parcheggi al servizio dei fabbricati vanno previsti in proporzione dell'80% della superficie commerciale. Quelli per i lotti destinati a commercio e/o servizi devono essere quelli previsti dal D.M. 1444 del 68 Per i lotti commerciali si deve tenere conto dei parametri e degli standard aggiuntivi previsti dalla L.R. 1/2000.
- I piani di lottizzazione saranno estesi all'intero comparto o comunque all'unità minima di intervento che si assume di superficie non inferiore a mq 5000 ovvero anche inferiore se area residuale di piani di lottizzazione precedentemente approvati.
- Ulteriori riferimenti tecnico urbanistici Specifici per la zona D1 sono contenuti nell'elaborato normativa urbanistica in specie all'articolo 25 e 26 bis
- Inoltre,
- **L'immobile non ricade in area interessata da vincoli paesaggistici e/o idrogeologici**

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate, è emerso che:

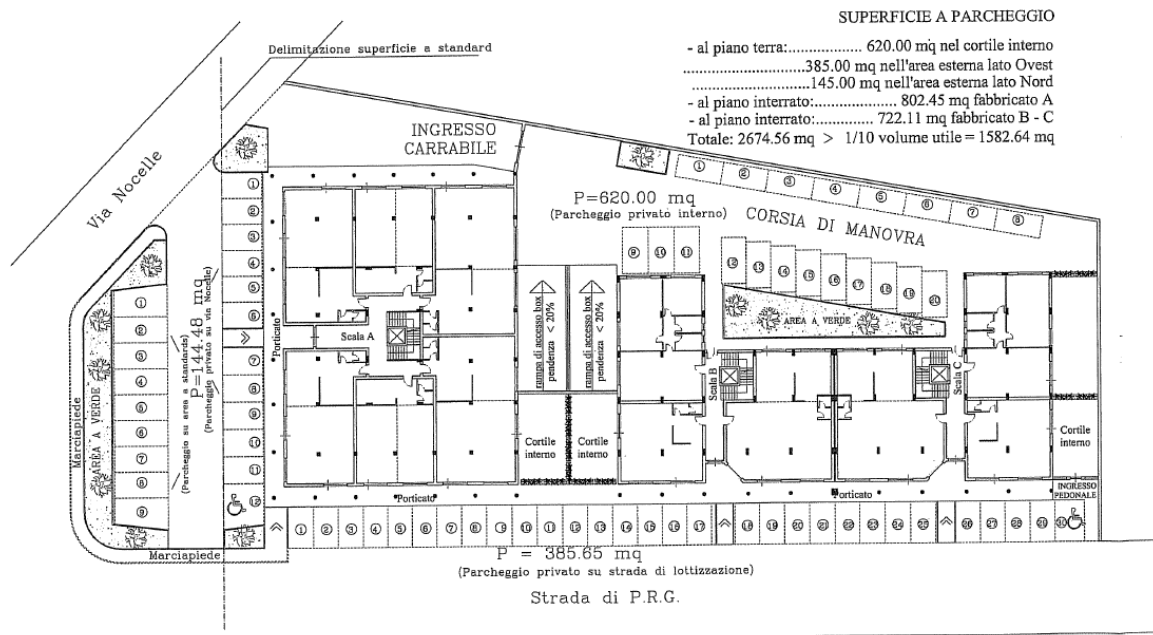
Il lotto di terreno su cui è sorto il complesso edilizio è sito in via nocelle. L'appezzamento di terreno è riportato nel NCT al foglio 2, particelle 5732 5733 5736 e 5737, giusto frazionamento approvato in data 10/5/2025 per una superficie catastale complessiva di 5.069 mq. La superficie effettiva del lotto consiste in 5292,65 mq.

L'area ricade per le particelle 5736 e 5732 in zona omogenea D1, mentre per le particelle 5737 e 5733 in area destinata a strada di lottizzazione.

Il progetto si articola in tre distinti manufatti: fabbricato, A fabbricato B e fabbricato C. Ogni fabbricato è costituito da tre piani fuori terra più un ampio interrato. Ai vani scala, dotati di ascensore, uno per ogni fabbricato, che collegano le strutture in elevazione con il piano interrato, si accede sia dal cortile condominiale che dall'area esterna.

Al piano interrato diviso in due compartimenti: 1 per il fabbricato A ed 1 per i fabbricati B e C, si accede attraverso due rampe carrabili poste nel cortile comune.

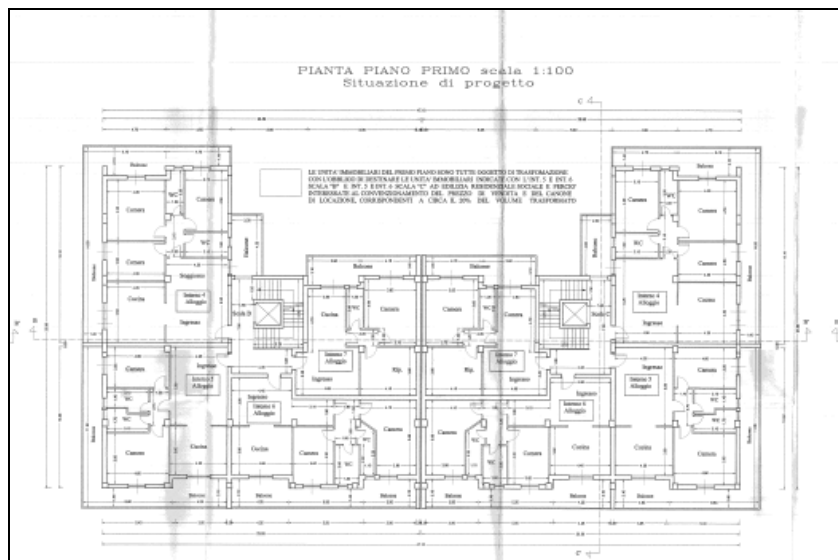
PIANTA SISTEMAZIONE ESTERNA scala 1:500



Planimetria generale allegata al PdC n. 31/07 del 30.07.07

La superficie coperta complessiva risulta essere pari a 1856,85 mq.

Il piano terra è destinato ad uso commerciale, Il piano primo e il piano secondo sono composti da locali originariamente destinati ad attività di tipo terziario; Il piano terzo è sottotetto. Allo stato, a seguito di P.a.C n. 7/2016 del 02/ 03/ 2016 le unità immobiliari di interesse sono state variate nella destinazione d’uso da uffici a residenze, ai sensi della legge regionale numero 1 del 2011 per interventi di edilizia abitativa residenziale sociale.



Planimetria piano primo allegata al PdC n. 07/16 del 02.03.16

Per il mutamento di destinazione d’uso da ufficio alle abitazioni non sono state previste opere edilizie in quanto le singole unità immobiliari risultavano già compatibili sotto l’aspetto della

suddivisione dei vani interni degli accessori dei bagni e dei relativi impianti termoidraulici elettrici citofonici ecc, per la nuova destinazione.

Gli atti autorizzativi e dichiarativi, presenti nella pratica edilizia, visionata presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere sezione penale, **ove è in fase di svolgimento un procedimento penale avente ad oggetto la legittimità degli atti autorizzativi per il cambio di destinazione d'uso** (proc. A carico di X.X. +17, nr. Reg. mod XX XXXX/XX e nr. Reg. Mod. XX XXXX/XX), sono stati visionati i seguenti documenti:

- Permesso di costruire 31/07 rilasciato il 30/ 07/ 2007;
- Comunicazione inizio lavori presentata in data 11/ 06/ 2008 con protocollo numero 37 34;
- D.I.A. Di variante al permesso di costruire 3107 del 30/ 07/ 2007 protocollo numero 44 17 del 30/ 06/ 2011;
- Comunicazione e fine lavori protocollo numero 2614 del 19/ 04/ 2012 inerenti il permesso di costruire 3107 e la D.I.A. di variante al PdC 3107 protocollo numero 4417 del 30/ 06/ 2011.
- Richiesta rilascio certificato di agibilità protocollo 2615 del 19/ 5 2012.
- Scia per cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie protocollo 4763 del 20/ 09/ 2013 relativa al mutamento di destinazione d'uso di una unità immobiliare da ufficio alloggio di servizio;
- Permesso di costruire numero 0716 del 02/ 03/ 2016 per interventi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'articolo 7 comma sei della legge Regione Campania numero 19 del 28/ 12/ 2009 e successive modifiche integrazioni piano casa Regione Campania relativamente agli edifici denominati fabbricato scala B e fabbricato scala C.
- Comunicazione fine lavori protocollo numero 10847 del 14/09/2016 inerente il permesso di costruire numero 0716 del 02/03/2016.
- Richiesta di agibilità protocollo numero 11 006 del 16/ 09/ 2016.

Alla luce di quanto evidenziato negli atti visionati e acquisiti, **l'immobile non può definirsi regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio** in quanto è in corso un procedimento penale che potrebbe avere come esito l'annullamento del PdC n. 07/2016.

In tal caso gli immobili oggetto di pignoramento (con solo riferimento agli appartamenti ad uso residenziale) potrebbero dover essere riportati all'originaria destinazione d'uso terziaria (uffici).

Nella relazione agli atti della procura si legge infatti:

“(..OMISSIS) Le rilevate difformità agli ATTI Autorizzativi, accertati durante i sopralluoghi, sostanzia nel cambio di destinazione d’uso delle unità immobiliari indicate.

*Tale cambio è **urbanisticamente rilevante** in quanto comportante passaggio tra categorie funzionali e autonome ed infatti lo strumento normativo locale non consente l’uso abitativo di immobili nella zona in cui cade l’intervento. Si rileva, pertanto, la violazione dell’articolo 31 del DPR 380/2001 per **totale difformità al titolo di assenso 31/2007**, dovuta alla realizzazione ed utilizzazione di parte delle unità immobiliari integralmente diversa da quella autorizzata funzionale all’uso abitativo incompatibile con la zona urbanisticamente di riferimento. (omissis)*

(...omissis..) Gli abusi accertati e quelli non accertati riguardanti trasformazioni d’uso rilevanti urbanisticamente, ampliamento volumetrico e sottrazione di standard urbanistici (parcheggi) integrano la totale difformità al titolo di vizio autorizzativo originario, pertanto, risulta indubbio che la presenza di una difformità al titolo Abilitativo produca già da sola il tassativo effetto inibitorio di applicazione dell’articolo 7 c. 6 della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.

*A nulla rileva che parte delle unità immobiliari singolarmente considerate non risultino viziate da abusi. Sul piano in giurisprudenza più volte è stato affermato il principio secondo il quale il concetto di costruzione deve essere inteso in senso unitario e non in relazione a singole parti autonomamente considerate. Perciò **non è possibile scindere la costruzione tra i vari elementi che la compongono** ai fini di sancire la conformità solo di singole porzioni di esse. D’altronde il titolo edilizio autorizzativo è unico e l’assenso si fonda sul progetto inteso globalmente in termini di superficie, volumi, standard e destinazioni d’uso prevalente.*

Si ritiene sussistere in maniera assorbente l’illegittimità del permesso a costruire n. 7/2016 per difformità al contenuto dell’art. 3 c. 1 della L.R. 19/2009 e successive modifiche e integrazioni.”

CONCLUSIONE

L’unità immobiliare oggetto di stima, **che non presenta sensibili variazioni di distribuzione interna rispetto alle planimetrie assentite con P.di C. n. 31/07 e s.v.**, è inserita in un fabbricato originariamente progettato ed edificato con destinazione direzionale/commerciale (uffici e attività di servizio), ricadente in zona urbanistica D1 del vigente strumento urbanistico comunale.

Successivamente alla realizzazione dell’edificio, alcune unità immobiliari, tra cui quella oggetto della presente procedura, sono state interessate da interventi di cambio di destinazione d’uso da ufficio a residenza, autorizzati mediante titoli edilizi rilasciati dal Comune in applicazione della normativa regionale cosiddetta “Piano Casa”.

Dalla documentazione acquisita risulta tuttavia pendente un procedimento giudiziario avente ad oggetto la legittimità dei suddetti titoli abilitativi che hanno consentito la trasformazione della destinazione d'uso da direzionale a residenziale.

Alla data della presente relazione non risulta intervenuto provvedimento definitivo in merito a tale procedimento.

Si evidenzia pertanto che la destinazione residenziale dell'unità immobiliare, pur risultando allo stato assentita dai titoli edilizi rilasciati dall'amministrazione comunale, è interessata da un contenzioso giudiziario tuttora pendente.

L'eventuale esito sfavorevole del procedimento potrebbe comportare l'annullamento dei titoli abilitativi relativi al cambio di destinazione d'uso, con possibili conseguenze sulla legittimità urbanistico-edilizia dell'attuale **destinazione residenziale** dell'immobile.

Tale circostanza rappresenta un elemento di incertezza giuridica che potrebbe incidere sul valore di mercato del bene.

Ai fini estimativi si è proceduto alla determinazione del valore dell'immobile considerando lo stato di fatto e di diritto risultante alla data della presente perizia, segnalando tuttavia l'esistenza del suddetto contenzioso giudiziario che introduce un elemento di alea giuridica suscettibile di incidere sulla commerciabilità e sul valore di mercato del bene.

Ne consegue la valutazione di ridurre il valore finale del bene del 25%.

QUESITO G.E. 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.).

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.7

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento sito in Portico di Caserta, via undici settembre (già via Nocelle), al piano 1° scala B, identificato al NCEU al F. 2, p.IIa 6060 sub n. 109, al momento del sopralluogo, risultava essere disabitato. All'interno vi era materiale di risulta da smaltire costituito da parte del mobilio di arredamento.

L'immobile pignorato, costituito da un box auto, sito in Portico di Caserta, via undici settembre (già via Nocelle), al piano S1 scala B, identificato al NCEU al F. 2, p.IIa 6060 sub n. 85, al momento del sopralluogo, risultava essere non utilizzato e accessibile.

QUESITO G.E. n. 08: 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 giudiziali 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).*

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.08

Sul bene oggetto di pignoramento:

- Non vi sono provvedimenti giudiziari di assegnazione;
- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

A carico dei beni oggetto di pignoramento risultano le seguenti iscrizioni/ trascrizioni:

ISCRIZIONE del 20/11/2023

Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx

**Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio xxxxx del
14/09/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**

2. TRASCRIZIONE del 29/12/2023

Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE

Repertorio xxxxx del 19/12/2023

QUESITO G.E. n. 09: 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.09

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

QUESITO G.E. n. 10: verificare l'esistenza di pesi o 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.10

Il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO G.E. 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.*

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.11

Con riferimento alla documentazione acquisita e alle verifiche effettuate, si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserita in un complesso edilizio composto da più fabbricati e scale.

Allo stato non risulta formalmente costituito il condominio e non risulta nominato un amministratore condominiale. Non è stato pertanto possibile reperire regolamento condominiale, tabelle millesimali né documentazione relativa alla gestione delle parti comuni.

In assenza di gestione condominiale formalmente costituita non è stato possibile acquisire informazioni in ordine alle spese condominiali ordinarie e straordinarie né verificare eventuali morosità riferibili all'unità immobiliare oggetto di stima.

QUESITO G.E. 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:

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

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.12

La presente valutazione estimativa è volta alla determinazione del valore di mercato applicabile al bene pignorato.

A tal fine ci si è basati sulla definizione riportata al paragrafo R.1.2.1 del Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie:

...*"La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1) il valore di mercato come:*

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"...."

Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (scopo della stima è la determinazione del prezzo con cui porre in vendita ad asta pubblica il bene), non v'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento debba essere costituito dal **più prudenziale valore di mercato**, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura dell'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

Dal punto di vista procedurale, partendo dalle indicazioni derivanti dagli IVS, secondo cui il valore di mercato, può essere determinato con tre *metodi* (Codice..., op. cit., pag. 4):

-*"metodo del confronto di mercato"*;

-*"metodo finanziario"* (per capitalizzazione del reddito);

-“metodo dei costi”;

la sottoscritta ha utilizzato il metodo del **confronto di mercato** che rappresenta il metodo più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato (Codice..., op. cit., R.3.4.2).

Il tipo di procedimento, secondo quanto proposto dagli IVS, è una **procedura multiparametrica** basata su *caratteristiche quantitative e qualitative* nell’ambito di un ben preciso segmento di mercato immobiliare.

Per definire con bassi margini di errore il segmento di mercato di interesse maggiormente “attribuibile” al bene oggetto di studio, è stato analizzato l’andamento del mercato locale, la tipologia di domanda/offerta, la localizzazione, ecc.

Sono state altresì valutate tutte quelle caratteristiche **quantitative** (che possono essere misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche - superfici, impianti, ecc.), e **qualitative** (che sono state misurate in una scala nominale o in una scala ordinale a intervalli - livello di piano, funzionalità, panoramicità, ecc.), che caratterizzano il bene e il prezzo medio di mercato di quel determinato segmento, attraverso:

- le valutazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – che raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare;
- la determinazione di valori medi provenienti dai dati delle agenzie locali, per beni analoghi;
- i valori del Borsino Immobiliare.

Analisi del territorio, della sua produttività e dell’andamento dell’incremento demografico.

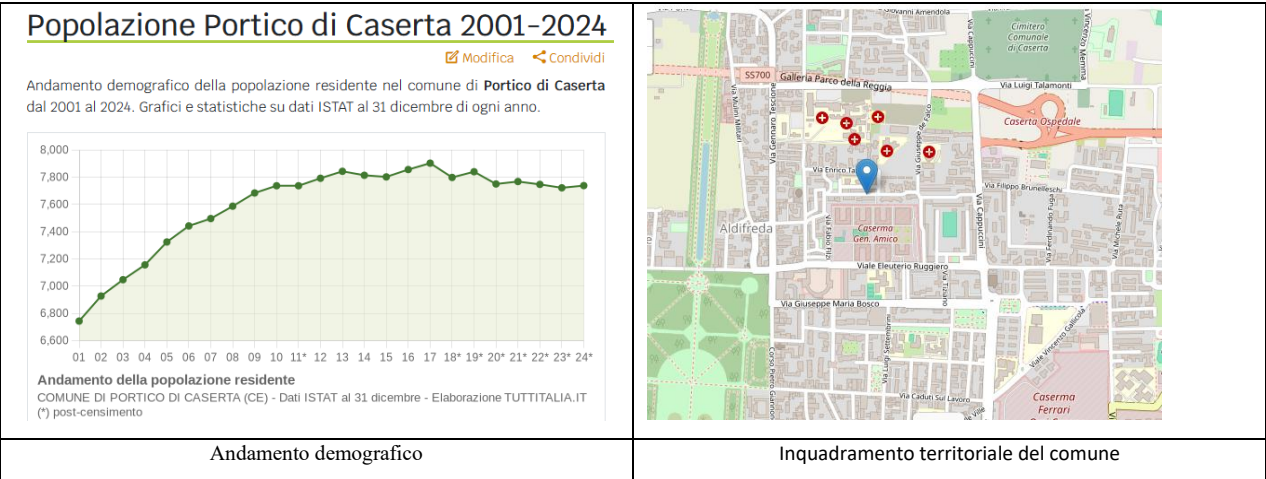
Portico di Caserta è il secondo comune più piccolo della provincia di Caserta per superficie territoriale (circa 1,90 km²) e 7.738 abitanti.

Geograficamente è situato in zona di *Terra di Lavoro*. Il clima è mite ed in inverno è rarissimo che la temperatura scenda sotto lo 0 °C oppure che nevichi.

È ampiamente accettato che le prime presenze significative nel territorio di Portico di Caserta risalgano all'epoca romana. La conformazione del territorio, con tracce di divisione agraria (centuriazione), suggerisce un'intensa attività agricola e organizzazione territoriale romana. L'ipotesi più accreditata per l'origine del nome "Portico" è che derivi dal latino porticus (portico).

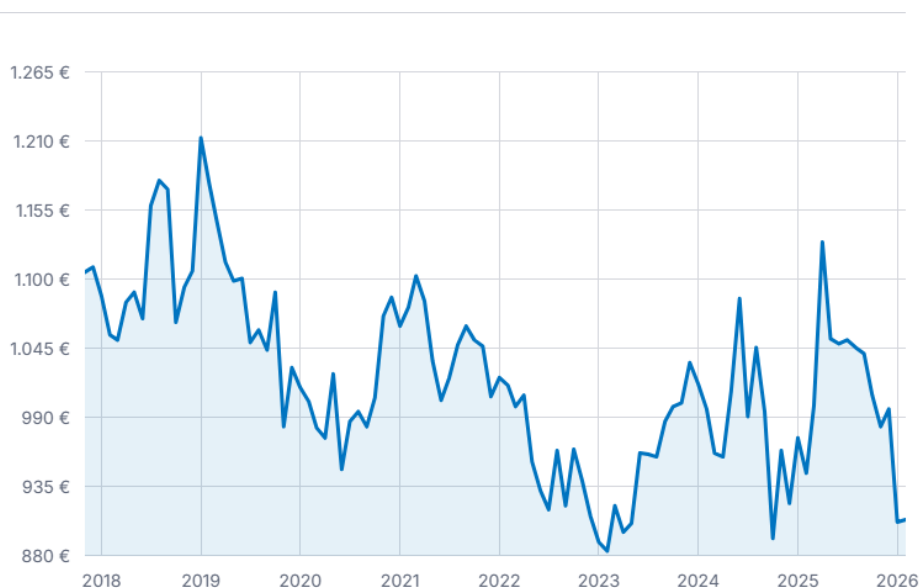
La cittadina è nota anche come "Paese dei Bottari", un riconoscimento ottenuto nel 2022 dal consiglio comunale. Questo appellativo celebra la profonda devozione dei cittadini per la Festa di Sant'XXXXXXX Abate, una delle celebrazioni più sentite e importanti del luogo, caratterizzata proprio dalla tradizione dei Bottari.

Il suo andamento demografico è in leggera diminuzione negli ultimi anni, così come il mercato lavorativo.



Analisi dell'andamento del mercato immobiliare e fattori di influenza.

Il mercato immobiliare a Portico di Caserta mostra prezzi medi residenziali in vendita di circa 960-1.085 €/m² a inizio 2026, con tendenze contrastanti tra stime di calo (-4,8% negli ultimi 12 mesi) e locali aumenti. Le abitazioni, prevalentemente in centro, variano tra 540 €/m² e 1.250 €/m².



Andamento dei prezzi nel tempo nel comune di Portico di Caserta (fonte immobiliare.it)

- **Prezzi in Vendita:** La media si attesta intorno ai 960-1.085 €/m², notevolmente inferiore rispetto alla media provinciale di Caserta. Le case indipendenti possono raggiungere quotazioni di circa 1.566 €/m².
- **Andamento:** Le quotazioni hanno registrato un lieve calo su base annua, sebbene alcune zone del centro urbano mantengano valori più sostenuti, tra 500 €/m² e 1.200 €/m².
- **Caratteristiche:** Il mercato offre prevalentemente soluzioni indipendenti o in contesto cortilizio, con una bassa dinamicità delle compravendite

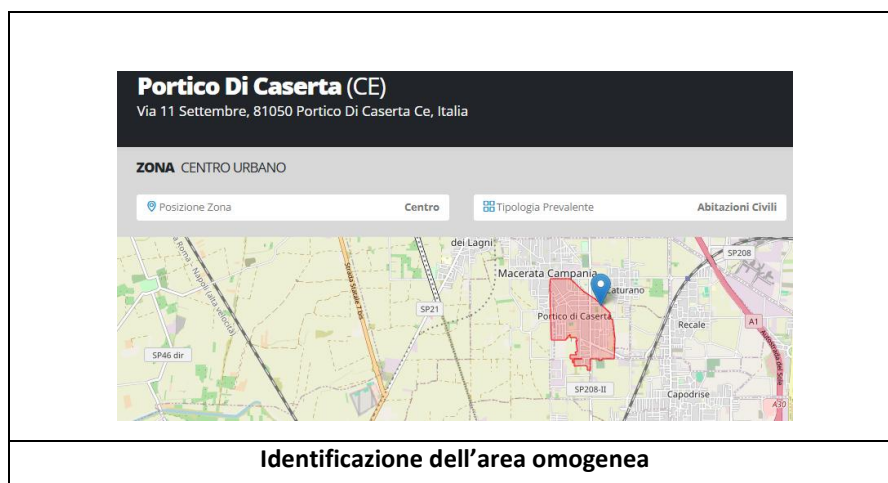
Valutazione del valore medio di mercato:

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è di m² **108,55**. Al fine di determinare il **Valore Corrente** del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito

territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche dati utilizzate sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale



DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Provincia: CASERTA

Comune: PORTICO DI CASERTA

Fascia/zona:

CENTRALE/ CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0




Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1150	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	810	L	2,6	3,3	L

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona: Zona Centro Urbano

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona				Valuta subito questo immobile
Valore minimo Euro 889	Valore medio Euro 1.178	Valore massimo Euro 1.467		
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona				Valuta subito questo immobile
Valore minimo Euro 748	Valore medio Euro 996	Valore massimo Euro 1.244		
 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi				Valuta questo immobile
Valore minimo Euro 432	Valore medio Euro 578	Valore massimo Euro 724		

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

I riferimenti considerati sono quelli di immobili di caratteristiche simili. Sono state considerate le maggiori agenzie immobiliari di riferimento.

Dati Mercato immobiliare locale					
Abitazione	Indirizzo	Superficie [mq]	Prezzo di vendita	Valore medio	Media
Appartamento	Via Napoli	140	€ 95.000,00	€ 678,57	€ 1.066,00
Appartamento	Via Kennedy	161	€ 155.000,00	€ 962,73	
Appartamento	Via San Giovanni	130	€ 170.000,00	€ 1307,69	
Appartamento	Via Roma	110	€ 145.000,00	€ 1318,18	

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO DI MERCATO

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori minimi di mercato, **il prezzo medio di mercato di € 1.044,33 al metro quadro.**

Riferimento	Valore medio €/mq	Media €/mq
Banca Dati Omi	€ 980	€ 1044,33
Banca Dati Borsino immobiliare	€ 1.087	
Dati Mercato immobiliare locale	€ 1.066	

Tale valore è stato elaborato in base ai parametri e coefficienti correttivi e delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima.

PARAMETRI CORRETTIVI	DESCRIZIONE	COEFF.
APPARTAMENTO		
PIANO	Primo	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE	Necessita di manutenzione ordinaria	0,95
AFFACCIO	Su un Lato	0,95
ESPOSIZIONE	Scarsamente assolato	0,95
ALTEZZA SOFFITTI	Tra 2,70 e 3,00	1,00
VISTA	Libera	1,00
STABILE		
TIPOLOGIA	Non intensivo	1,00
STATO CONSERVATIVO	mediocre	0,90
FACILITA' DI PARCHEGGIO	facile	1,10
SPAZI ESTERNI	Spazi esclusivi	1,10
BOX ANNESSO	Box esclusivo	1,00
Coeff. TOTALE		0,93

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,934**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.044,33 al m² e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 975,10**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile, con annesso box auto, che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 108,55 mq**, avremo un valore approssimato di **€ 105.844,00**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, il lotto, costituito da:

- **appartamento:** Foglio 2 del NCEU del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, Sub. 109, scala B, cat. A/2, cl. 4°, piano 1, 4 vani, R.C. € 371,85
- **box auto:** Foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, Sub. 85, cat. C/6, cl. 2°, piano S1, scala B, Cons. 20mq, sup. catastale: 22 mq, R.C. € 42,35.

Nella piena ed intera proprietà di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX**, alla via **XXXXXXXXXX**, CF **XXXXXXXXXX**, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 105.844,00**.

Tale importo così determinato va ridotto per l'incertezza giuridica determinata dal contenzioso giudiziario pendente che potrebbe incidere sulla destinazione d'uso del bene, stimato pari al 25% del valore prezzo di mercato e, pertanto, ridotto a **79.383,00 €**.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita, sarà di **€67.476,00€ (sessantasettemilaquattrocentosettantasei/00)**.

QUESITO G.E. 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.13

Il pignoramento ha ad oggetto una quota indivisa. Tale quota grava sull'unico e intero lotto, di proprietà della già generalizzata **XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX** con sede in **XXXXXXXXXX**, alla via **XXXXXXXXXX**, CF **XXXXXXXXXX**.

Tale lotto è unico e non comodamente divisibile.

QUESITO G.E. 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.14

Dagli atti acquisiti presso la Camera di Commercio di Caserta, risulta che **XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX**, ha sede in XXXXXXXXXXXX (CE) alla via XXXXXXXXXXXX.

Alla data attuale XX XXXXXXXXXXXX è XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX, come risulta da certificato della camera di commercio allegato.

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

IMMOBILE: unità residenziale, al piano primo scala B di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio, e box auto, posto al piano seminterrato dello stesso, ubicati in Portico di Caserta (CE) alla via XI Settembre, in piena ed intera proprietà, di **XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX**, identificati catastalmente con i seguenti dati:

- **appartamento:** Foglio 2 del NCEU del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, Sub. 109, scala B, cat. A/2, cl. 4°, piano 1, 4 vani, R.C. € 371,85
- **box auto:** Foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, Sub. 85, cat. C/6, cl. 2°, piano S1, scala B, Cons. 20mq, sup. catastale: 22 mq, R.C. € 42,35.

DESCRIZIONE:

L'appartamento, oggetto di pignoramento è al primo piano della scala "B".

Entrando nell'appartamento si accede alla zona giorno, occupata da un ampio salone e dalla cucina. La zona notte, servita da un connettivo, si compone di due stanze da letto e doppi servizi.

L'appartamento affaccia su un solo lato, ad ovest, ove è servito da un balcone che corre lungo tutto il lato.

Le stanze sono tutte ben illuminate dalla luce naturale e aerate, in quanto tutte dotate di aperture verso l'esterno. L'altezza utile interna è pari a m. 3,00.

All'edificio, ove è ubicato l'immobile, si accede dalla scala comune con ingresso sia dal cortile interno del complesso edilizio che da via XI settembre. Dal vano scala, dotato di ascensore, si può raggiungere anche il piano seminterrato, ove è ubicato il box auto; la rampa carrabile di accesso all'autorimessa è posta all'interno del cortile comune.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI:

A carico dei beni oggetto di pignoramento risultano le seguenti iscrizioni/ trascrizioni:

ISCRIZIONE del 20/11/2023

Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio xxxxx del 14/09/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

TRASCRIZIONE del 29/12/2023

Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE

Repertorio xxxxx del 19/12/2023

VALUTAZIONE DEL BENE

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile, con annesso box auto, che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 108,55 mq**, avremo un valore approssimato di **€ 105.844,00**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, il lotto, costituito da:

- **appartamento:** Foglio 2 del NCEU del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, Sub. 109, scala B, cat. A/2, cl. 4°, piano 1, 4 vani, R.C. € 371,85
- **box auto:** Foglio 2 del N.C.E.U. del Comune di Portico di Caserta (CE) alla particella 6060, Sub. 85, cat. C/6, cl. 2°, piano S1, scala B, Cons. 20mq, sup. catastale: 22 mq, R.C. € 42,35.

Nella piena ed intera proprietà di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX**, alla via **XXXXXXXXXX**, CF **XXXXXXXXXX**, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 105.844,00**.

Tale importo così determinato va ridotto per l'incertezza giuridica determinata dal contenzioso giudiziario pendente che potrebbe incidere sulla destinazione d'uso del bene, stimato pari al 25% del valore prezzo di mercato e, pertanto, ridotto a **79.383,00 €**.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita, sarà di **€67.476,00€ (sessantasettemilaquattrocentosettantasei/00)**.

Il Consulente Esperto

Ing. XXXXXXXX XXXX