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

Esecuzione Forzata

MEDIOBANCA PREMIER S.p.A.
contro
OMISSIS

R.G. Esec. N. **31/2024**

Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Elmelinda MERCURIO
Esperto Stimatore: Geom. OMISSIS
Custode Giudiziario: Avv. OMISSIS

ELABORATO PERITALE
RAPPORTO DI STIMA
LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un **appartamento per civile abitazione** posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) del fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE) alla Via Teodoro d'Errico n. 19 (ex Via Panoramica I Traversa n. 13: variazione toponomastica comunale), con annesso **locale cantinola** al piano seminterrato **con corridoio che conduce alle scale di accesso al piano terra.**

L'appartamento posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) è composto da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, tre camere da letto, tre balconi di cui due ubicati sul lato Est ed uno sul lato Ovest; il tutto per una superficie utile residenziale di m^2 96,71 e una superficie utile non residenziale, costituita dai tre balconi, di m^2 23,03; confina a Nord con pianerottolo del vano scala condominiale, a Sud con fabbricato al fgl. 5 mappale 5193, ad Est con cortile comune che separa dalla strada privata Via Teodoro d'Errico, ad Ovest con Strada ferrata.

Il locale cantinola posto al piano seminterrato è composto da un unico vano oltre al corridoio che conduce alla scala di accesso al piano terra, di superficie utile totale non residenziale pari a m^2 26,27; confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud con terrapieno verso fabbricato al foglio 5 mappale 5193, ad Est con terrapieno verso strada privata Via Teodoro d'Errico, ad Ovest con terrapieno verso Strada ferrata.

La descritta massa immobiliare è riportata in **Catasto Fabbricati** nel **comune censuario di Santa Maria a Vico**, **foglio** 5, **particella** 5167 (già p.lla 63) **subalterno** 5, via Panoramica n. 7, **piano** T-S1, **categoria** A/2, **vani** 5,5, **rendita** euro 610,71.

Tecnico incaricato: Geom. OMISSIS
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Caserta al N. XXXX
Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di NAPOLI NORD (CE) al N. XXXX categoria XX
C.F. – Partita Iva
con studio in XXXX
Telefono/fax: – E-mail: – P.E.C.

SOMMARIO

1. PREMESSA.....

2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....

3. PARTE II - RISPOSTA AI QUESITI.....

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

4. PARTE II – CONCLUSIONI.....

1. PREMESSA

Il sottoscritto geometra OMISSIS, con studio in XXX (CE) alla Via XXXX n. 14, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Caserta al n° XXXX, con provvedimento del 10/09/2024 veniva nominato Esperto Stimatore di cui all'art. *173-bis disp. att. c.p.c.* nel procedimento di esecuzione forzata R.G. Esec. n. 31/2024 promosso dal **Mediobanca Premier S.p.A.** (già CheBanca! S.p.A. a seguito della modificata nella denominazione giusto verbale a rogito del Notaio Andrea De Costa del 23/10/2023, rep. n. 16310 – racc. n. 8963) con sede in Milano, al Viale Bodio n. 37, Palazzo n. 4, rappresentata e difesa dall'avv. OMISSIS del Foro di Roma e dall'avv. OMISSIS del Foro di Monza, elettivamente domiciliata nel loro studio in Milano, XXXXX n. 19, contro **OMISSIS**, nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX.

In data 12/09/2024 lo scrivente ha provveduto alla sottoscrizione telematica del *Modulo di Accettazione dell'Incarico* ricevendo i quesiti formulati nella *SEZIONE A - CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE*.

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

2. PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

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

Le operazioni di primo accesso si sono svolte in data 30/09/2024, previo avviso all'esecutata da parte del custode giudiziario avv. OMISSIS, la quale, a mezzo telegramma del 13/09/2024, invitava formalmente la parte esecutata a rendersi disponibile ed essere presente al fine di effettuare l'accesso agli immobili staggiti.

Il giorno stabilito, lo scrivente esperto stimatore in uno con il custode giudiziario, si è recato presso il Comune di Santa Maria a Vico e precisamente alla Via Teodoro d'Errico n. 19, dove all'interno di un fabbricato per civile abitazione sono ubicati i cespiti oggetto di pignoramento.

Ivi giunti, gli ausiliari hanno rinvenuto la presenza della sig.ra OMISSIS, la quale, con atteggiamento collaborativo, ha permesso l'accesso all'interno dell'appartamento e del locale cantinola onde eseguire le specifiche operazioni peritali.

Come risulta dal verbale di accesso, l'immobile è occupato dalla debitrice e dal figlio OMISSIS, unitamente alla sua famiglia: moglie e due figli minori.

Nello stesso verbale, la debitrice ha dichiarato che per il fabbricato ospitante i beni staggiti, non è costituito nessun condominio e, pertanto, non vi è un amministratore.

Durante l'accesso lo scrivente ha provveduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento al piano rialzato e del locale cantinola al piano seminterrato con corridoio che conduce alla scala di accesso al piano terra.

Tutte le operazioni di sopralluogo sono state riportate nel verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario, mentre, il rilievo fotografico e la restituzione grafica del rilievo metrico, sono stati allegati al presente elaborato peritale e ne costituiscono parte integrante.

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizi Catastali – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- Comune di Santa Maria a Vico (CE) – Settore Urbanistica.
- Comune di Santa Maria a Vico (CE) – Ufficio Anagrafe/Stato Civile.
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

3. PARTE II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

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

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

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

oppure:

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

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

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

registri immobiliari) per il periodo considerato.
*Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
*L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.*

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

- L'atto di pignoramento risulta iscritto a ruolo in data 06/02/2024, notificato alla debitrice presso la sua residenza in Santa Maria a Vico (CE) alla via Teodoro D'Errico 19, in data 27/12/2023, dall'Unep di Santa Maria Capua Vetere ai sensi dell'art. 140 cpc, mediante deposito presso la casa comunale e affissione del prescritto avviso in data 11/01/2024, spedito alla debitrice con raccomandata A/R che risulta ricevuta a mani della debitrice in data 16/01/2024, trascritto presso A.d.E.-Territorio, S.P.I. Caserta-SMCV in data 09/02/2024 - R.G. n. 5792 - R.P. n. 4835.

  Il pignoramento scaturisce dall'atto di precetto notificato alla debitrice OMISSIS in data 30/10/2023, con il quale veniva ingiunto di pagare la somma di € 50.618,21 oltre interessi e spese successive, a fronte del titolo esecutivo posseduto e precisamente:
  con "Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca" rogato in data 20 dicembre 2013 a rogito della dott.ssa Lucia Buono, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, rep. n. 3007 racc. n. 2055, registrato il 21 dicembre 2013 al n. 6927, la cui seconda copia esecutiva è stata rilasciata in data 29/03/2022, CheBanca! S.p.A. ha concesso ai signori OMISSIS, nato a Santa Maria a Vico (CE) in data XXXX ed OMISSIS, nata a Santa Maria a Vico (CE) in data XXXX, un mutuo ipotecario per

l'importo complessivo di euro 74.000,00, contestualmente erogato, da rimborsarsi in n. 216 rate mensili posticipate, secondo le modalità ivi indicate.

In forza dell'art. 7 del predetto mutuo, a garanzia del rimborso e dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni, l'Istituto di Credito ha iscritto ipoteca in data 23/12/2013, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta ai nn. 49712 reg. gen. - 3397 reg. part., sino alla concorrenza dell'importo di euro 111.000,00, sugli immobili allora in piena proprietà (1/1) ai predetti signori OMISSIS ed OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni:

"porzioni immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato sito nel comune di Santa Maria a Vico (CE), alla via Panoramica n. 13 e precisamente: appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) del predetto fabbricato con pertinenziale locale cantino/a posta al piano sottostrada ... il tutto, per complessivi n. 5,5 vani catastali, è riportato in C.F. del comune di Santa Maria a Vico (CE) al foglio 5, particella 5167 (già 63), subalterno 5, via Panoramica n. 7, piano T-S1, cat. A/2., classe 2, vani 5,5, R.C. euro 610,71".

Successivamente il signor OMISSIS è deceduto in Caserta (CE) in data XXXX e, all'esito di procedimento ex art. 481 c.c. promosso dalla Banca creditrice (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RG n. 47/2022), la signora OMISSIS ha dichiarato di accettare l'eredità del signor OMISSIS, diventandone così unica erede nonché piena proprietaria dell'immobile oggetto d'ipoteca, anche alla luce delle rinunce degli altri chiamati; l'accettazione è stata quindi trascritta in data 26/09/2023 presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta ai nn. 35918 reg. gen. - 28442 reg. part.

- L'istanza di vendita risulta depositata in data 19/02/2024.
- La certificazione notarile sostitutiva a firma del dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, e stata depositata in data 29/02/2024.
- Sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione sono coerenti nell'identificazione catastale dei beni immobili sottoposti a pignoramento.
- Non risultano depositati atti di intervento da parte di creditori con o senza titolo esecutivo.
- Non risulta depositato dal creditore procedente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei coniugi OMISSIS ed OMISSIS. A tale riguardo ed in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel quesito n. 14 del presente elaborato peritale, lo scrivente ha

provveduto ad acquisire tale documentazione; il tutto come meglio e più ampiamente relazionato in risposta al suddetto quesito n. 14.

- Non risultano atti di intervento di creditori con o senza titolo esecutivo.
- Non risultano creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., nonché comproprietari non pignorati ex art. 599 c.p.c.

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

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

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

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

Al riguardo:

*- 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.lla e sub catastali**.*
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
*Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla 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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Beni immobili pignorati:

I beni immobili staggiti, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, sono costituiti da un appartamento con annesso locale cantinola ubicati nel comune di Santa Maria

a Vico (CE) all'interno di un fabbricato per civile abitazione sito alla Via Teodoro d'Errico n. 19.

I diritti reali pignorati, corrispondono a quanto nella titolarità della debitrice/esecutata sig.ra OMISSIS per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, pervenuti per ½ a seguito dell'atto di compravendita del 29/03/2004, rep. n. 10084/3867, per Notaio Facchinato Francesca di Cervino (CE) trascritto il 01/04/2004 ai nn. 12576/9676, e per la restante quota di ½ per accettazione espressa dell'eredità del coniuge OMISSIS, trascritta in data 26/9/2023 ai nn. 35918/28442, accettazione nascente da atto del Tribunale di S.M.C.V. del 4/5/2023 (proc. RG n. 1347/2022) avente ad oggetto la quota pari a ½ di piena proprietà dell'immobile staggito, quota accresciuta per la mancata dichiarazione degli altri chiamati.

Identificativi catastali

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

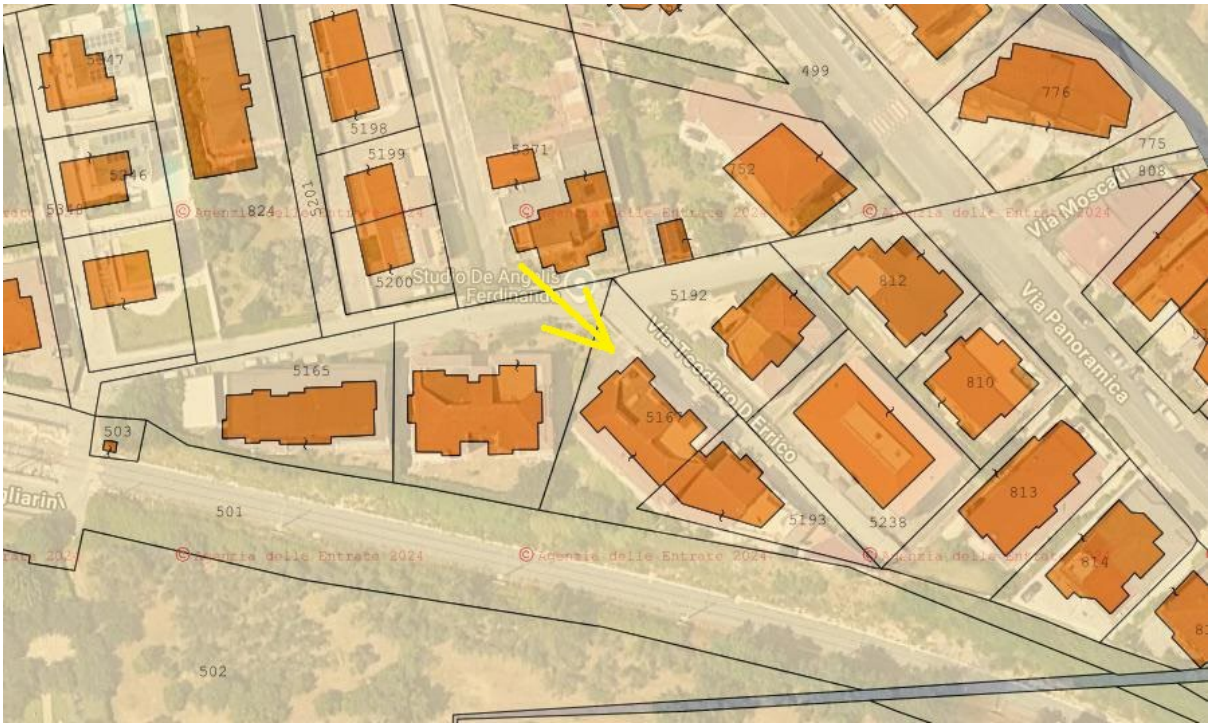
A.	Unità Immobiliare Urbana
Dati Catastali	Comune di Santa Maria a Vico (Codice: I233) **Foglio** 5, **p.lla** 5167, **sub** 5, Via Panoramica n. 7 **piano** T-S1, **cat.** A/2, **cl.** 2, **consistenza** vani 5,5, **superficie catastale** mq. 138 escluso aree scoperte mq. 132, **rendita** € 610,71.
Diritti e oneri reali	**1. OMISSIS** nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS **2. OMISSIS** nato a Benevento (BN) il XXXX Diritto di: Proprietà per 1/6. **3. OMISSIS** nato a Benevento (BN) il XXXX Diritto di: Proprietà per 1/6. **4. OMISSIS** nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX Diritto di: Proprietà per 1/6. **5. OMISSIS** nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX Diritto di: Abitazione per ½.

Dalle verifiche effettuate si evince che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in catasto fabbricati, ed inoltre si riscontra la conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, riportata in banca dati del Catasto Fabbricati a far data dal 17/11/1995.

Per quanto riguarda l'individuazione della particella che identifica il lotto di terreno su cui è stato edificato l'edificio che contiene gli immobili pignorati, dall'allegata visura catastale ai

terreni e dall'estratto di mappa, si rileva che sussiste *allineamento* tra C.T. e N.C.E.U.; in particolare, l'immobile risulta edificato sul lotto distinto in Catasto Terreni al **foglio** 5 **p.lla** *5167* **qualità** *ente urbano* **superficie** *mq 1.032*.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili staggiti, si riporta di eseguito, ed in allegato alla relazione di stima ***(cfr. allegato n. 3)***, la sovrapposizione della foto satellitare reperita sul sito web di *Google Maps,* e l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*, dalla quale si evince che la forma geometrica dell'intera particella 5167 del foglio 5 di Santa Maria a Vico, corrisponde all'area di sedime del fabbricato con relativa pertinenza.



Sovrapposizione Foto Google Maps – Estratto di mappa catastale: Santa Maria a Vico (CE) Foglio 5 particella 5167

Suddivisione in lotti

Ai fini della formazione del lotto o dei lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno la formazione di un unico lotto per la vendita, ciò in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, nonché, in considerazione, che il locale cantinola costituisce di fatto un accessorio e pertinenza dell'appartamento, e che l'intera massa staggita è identificata in catasto come unico subalterno e riportata come unica planimetria catastale.

Si riporta di seguito la descrizione del lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un **appartamento per civile abitazione** posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) del fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE) alla Via Teodoro d'Errico n. 19 (ex Via Panoramica I Traversa n. 13: variazione toponomastica comunale), con annesso **locale cantinola** al piano seminterrato **con corridoio che conduce alle scale di accesso al piano terra.**

L'appartamento posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) è composto da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, tre camere da letto, tre balconi di cui due ubicati sul lato Est ed uno sul lato Ovest; il tutto per una superficie utile residenziale di m^2 96,71 e una superficie utile non residenziale, costituita dai tre balconi, di m^2 23,03; confina a Nord con pianerottolo del vano scala condominiale, a Sud con fabbricato al fgl. 5 mappale 5193, ad Est con cortile comune che separa dalla strada privata Via Teodoro d'Errico, ad Ovest con Strada ferrata.

Il locale cantinola posto al piano seminterrato è composto da un unico vano oltre al corridoio che conduce alla scala di accesso al piano terra, di superficie utile totale non residenziale pari a m^2 26,27; confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud con terrapieno verso fabbricato al foglio 5 mappale 5193, ad Est con terrapieno verso strada privata Via Teodoro d'Errico, ad Ovest con terrapieno verso Strada ferrata.

La descritta massa immobiliare è riportata in **Catasto Fabbricati** nel **comune censuario di Santa Maria a Vico**, **foglio** 5, **particella** 5167 (già p.lla 63) **subalterno** 5, via Panoramica n. 7, **piano** T-S1, **categoria** A/2, **vani** 5,5, **rendita** euro 610,71.

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.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

	A.	Piena ed intera proprietà di un **appartamento per civile abitazione** posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) del fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE) alla Via Teodoro d'Errico n. 19 (ex Via Panoramica I Traversa n. 13: variazione toponomastica comunale), con annesso **locale cantinola** al piano seminterrato **con corridoio che conduce alle scale di accesso al piano terra.**

Dati Catastali: N.C.E.U. Comune di Santa Maria a Vico (CE) **fgl**. 5, **p.lla** 5167, **sub** 5, Via Panoramica n. 7, **piano** T-S1, **categoria** A/2, **cl.** 2, **consistenza** vani 5,5, **superficie catastale** mq. 138 escluse aree scoperte mq. 132, **rendita** € 610,71

Coerenze: l'appartamento confina a Nord con pianerottolo del vano scala condominiale, a Sud con fabbricato al fgl. 5 mappale 5193, ad Est con cortile comune che separa dalla strada privata Via Teodoro d'Errico, ad Ovest con Strada ferrata; il **locale cantinola** confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud con terrapieno verso fabbricato al foglio 5 mappale 5193, ad Est con terrapieno verso strada privata Via Teodoro d'Errico, ad Ovest con terrapieno verso Strada ferrata.

1.1	Descrizione del fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili di cui al **Lotto Unico**

Fabbricato in Santa Maria a Vico (CE) Via Teodoro d'Errico n. 19

Il fabbricato nel quale sono presenti i cespiti staggiti è ubicato in Santa Maria a Vico (CE) comune che confina a Nord con i Colli Tifatini e, anche se per un breve tratto, con il Comune

di Durazzano, a Sud con San Felice a Cancello, a Est con Arienzo, a Ovest con Cervino e Maddaloni.

Il comune appartiene alla Regione Agraria n. 5 - Colline di Caserta ed è sviluppato completamente sull'Appia (Antica e Nuova).

L'economia è prevalentemente agricola ma grazie alla sua favorevole posizione geografica e alla sua importante rete stradale ha instaurato un'economia basata anche sul commercio. Il comune dista 16 km dal capoluogo della provincia, ed è sviluppato completamente sull'Appia (Antica e Nuova).

Rispetto al tessuto urbano cittadino il manufatto è situato in zona periferica, innestato nella cortina dei fabbricati con prevalente caratteristica costruttiva costituita dalla tipologia di fabbricati per civile abitazione, ricadente in un'area del tipo residenziale caratterizzata dalla presenza nelle vicinanze di esercizi commerciali di prima necessità e di servizio, con la possibilità di raggiungere le arterie di collegamento al grande traffico: è facile infatti raggiungere il casello autostradale di Caserta Nord, la variante Capua - Maddaloni, i grandi centri commerciali.

L'area sulla quale sorge la costruzione, ricade rispetto al vigente **Piano Urbanistico Comunale** (**PUC**), in zona omogenea ***Territori Urbani di recente formazione consolidati*** nonché nella ***Fascia di rispetto pozzi di acqua potabile*** e nella ***Fascia di rispetto ferroviaria***.

Il manufatto ubicato alla Via Teodoro d'Errico n. 19 è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori terra (un piano rialzato (terra catastale) e due piani in elevazione) oltre al piano seminterrato nel quale sono ubicate le cantinole e l'area sottostante al fabbricato adibita a rimessa per auto, con accesso sia dal vano scala comune, privo di impianto di ascensore, e sia per mezzo di un ingresso carrabile che consente l'accesso alle auto da strada all'interno della zona di cortile comune per poi raggiungere il piano seminterrato mediante apposita rampa.

L'accesso all'interno del fabbricato avviene per mezzo di un ingresso pedonale e dopo di esso si accede nell'area cortilizia comune per poi raggiungere il vano scala.

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

Quanto alle caratteristiche costruttive, il manufatto è stato realizzato con struttura avente pilastri e travi in cemento armato e solai latero cementizi. Le tompagnature esterne sono state realizzate con muratura mentre le tramezzature interne con fodere in mattoni forati; intonaco, attintature, infissi e quanto altro occorrente per il completamento degli alloggi presentano caratteristiche proprie delle abitazioni popolari.

I serramenti esterni sono costituiti da porte finestre in legno e vetro, davanti ai quali sono presenti altri serramenti in alluminio anodizzato e vetri e nonché sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc.

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

L'edificio è dotato di impianto telefonico, citofonico, rete di distribuzione gas cittadino, impianto elettrico realizzato sottotraccia e sottopavimento del tipo sfilabile con tubazioni di PVC munite di marchio IMQ con impiego di conduttori antifiamma e flessibili in rame elettrolitico, isolati con gomma etilpropilenica, sotto guaina di materiale termoplastico. L'approvvigionamento di acqua fredda avviene con sistema e pressione derivato dall'acquedotto comunale. L'impianto di adduzione idrica per la rete esterna è stato realizzato con tubi di tipo Mannessman, mentre la rete interna con tubi di rame sanitario.

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

Per lo scarico e smaltimento delle acque luride è stato realizzato un impianto con il quale le acque scure sono convogliate attraverso tubazioni in PVC a pozzetti di ispezione e da questi inviate in una vasca settica del tipo biologico.

Le acque di scarico prima di essere immesse nella fogna comunale sono chiarificate.

La chiarificazione avviene in fosse settiche del tipo biologico costituite di un doppio bacino, uno di chiarificazione e l'altro di deposito fanghi.

Le acque piovane provenienti dal tetto in parte a falde inclinate sono convogliate nelle pluviali e dalle discese pluviali in pozzetti ispezionabili posizionati ai piedi del fabbricato e attraverso i fognali, le acque sono inviate alla fogna comunale.

Immagine 1 – Prospetto Nord-Est

Immagine 2 – Ingresso vano scala

Immagine 3 – Ingresso pedonale

Immagine 4 – balconi lato Nord

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

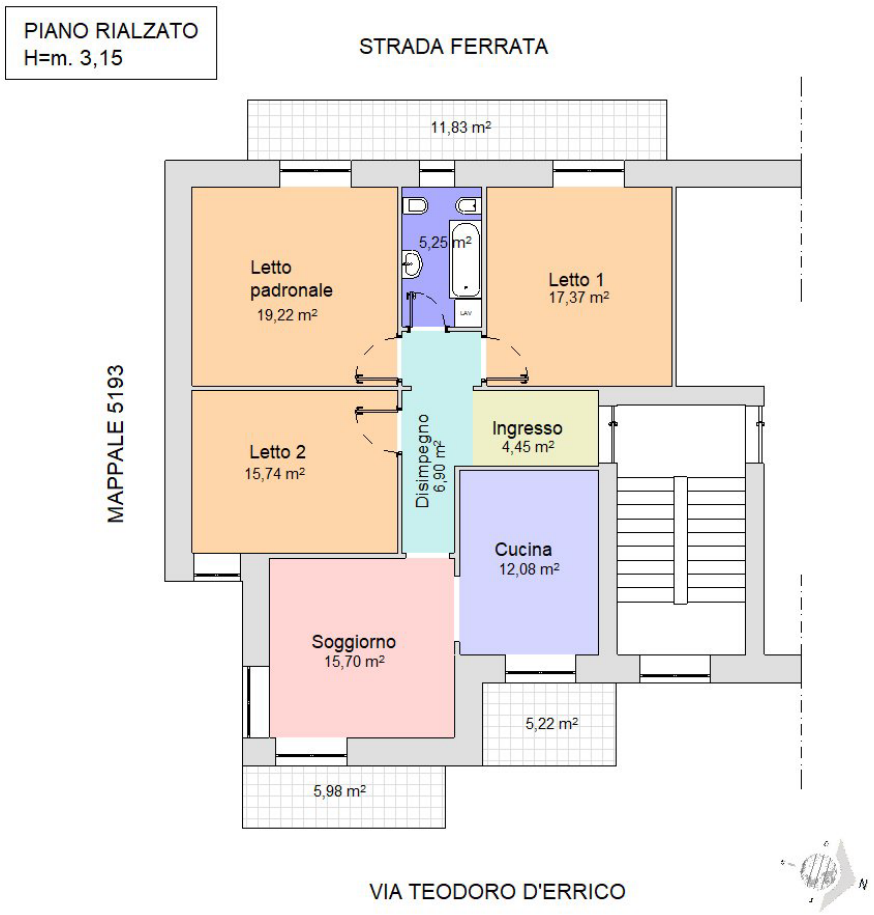


Grafico dello stato dei luoghi
Appartamento al piano rialzato sito in S. MARIA A VICO (CE) Via Teodoro d'Errico n.19

Grafico dello stato dei luoghi
Locale cantinola con corridoio ubicato al piano seminterrato in S. MARIA A VICO (CE) Via Teodoro d'Errico n.19

Il lotto di vendita sopra descritto è costituito dal diritto della piena proprietà di un appartamento e locale cantinola con annesso corridoio che conduce al vano scala, facenti parte del fabbricato sito nel comune di Santa Maria a Vico alla Via Teodoro d'Errico n. 19.

L'appartamento posto al piano rialzato (primo catastale) è composto da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, tre camere da letto, tre balconi di cui due ubicati sul lato Est ed uno sul lato Ovest; il tutto per una superficie utile residenziale di m^2 96,71 e una superficie utile non residenziale, costituita dai tre balconi, di m^2 23,03.

L'ingresso avviene dal pianerottolo di piano della scala comune, raggiungibile dall'androne scala privo di impianto di ascensore.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di m. 3,15.

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

Per una migliore descrizione e rappresentazione degli immobili in questione, si riportano di seguito le caratteristiche descrittive, lo stato conservativo, ed il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, precisando che, l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo i dettami del D.L. 192/2005 e s.m.i., e che lo stesso potrà essere redatto e trasmesso alla Giunta Regionale della Campania da un

tecnico abilitato per un costo stimabile in euro 500,00; tale costo sarà detratto dal valore a basa d'asta del Lotto Unico.

Caratteristiche descrittive e stato conservativo	
Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: tompagnature esterne in muratura rifinitura con intonaco e tinteggiatura. Condizioni: sufficienti
Solai:	tipologia: solai in latero-cemento gettati in opera dello spessore reso di cm. 25, poggiante su travi e pilastri in cemento armato. Condizioni: sufficienti
Balconi:	solai con soletta a sbalzo in c.c.a.; tutti i vani delle finestre e porte finestre di affaccio sui balconi, sono rifiniti con soglie e davanzali rivestiti in marmo bianco spessore cm. 3-2. Pavimentazione costituita da correnti di marmo sui quali poggiano i parapetti e monocottura per esterni cm. 5x15 posata su massetto di sabbia e cemento. I parapetti sono in tubolari in ferro attintato. Condizioni: sufficienti.
Scala:	Cassa scala comune senza impianto di ascensore, ubicata all'interno del fabbricato, costituita da due rampe parallele con pianerottolo intermedio di riposo e pianerottolo di arrivo al piano; tipologia: realizzata in c.c.a. a soletta piena con gradini a riporto. materiale: le alzate e pedate dei gradini nonché i battiscopa sono in marmo spessore cm. 2-3, mentre tutte le parti sono intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni, protettiva e traspirante. Tutte le finestre posizionate sui ballatoi intermedi sono costituite da infissi in alluminio preverniciato. Condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
Porta di ingresso	porta in legno non del tipo blindata a doppia anta asimmetrica, Condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	infissi in alluminio e vetro, con sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc; condizioni: funzionanti ed in sufficiente stato.
Infissi interni:	tipologia: porte con ante a battente; materiale: tamburate con struttura in legno di abete, finitura con pannelli in legno e vetro. Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in sufficiente stato.
Rivestimento zona cottura	mattonelle in gres maiolicato dimensioni cm. 20x20, posate a colla. Condizioni: sufficienti.
Pavimento e rivestimento bagni:	**rivestimento** realizzato con piastrelle in monocottura dimensione cm. 20x20 posato fino all'altezza di m. 1,60; suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; condizioni: sufficienti.

	pavimentazione realizzato con piastrelle di maiolica di dimensione cm. 20x20 posata a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione interna	pavimento in maiolica formato cm. 20x20, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; condizioni: buone.
Divisori non portanti:	tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni. condizioni: sufficienti.
Impianti:	
Antenna:	Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia. Condizioni: funzionante
Citofonico:	impianto di citofono realizzato sottotraccia e sottopavimento con apparecchio posizionato nella zona corridoio, dotato di pulsante apri cancello. condizioni: funzionante.
Gas:	impianto di adduzione gas metano per uso domestico, realizzato con rete di distribuzione in tubi di acciaio zincato. Gli apparecchi alimentati sono: caldaia murale marca Unical modello Iven per riscaldamento e produzione acqua calda, a servizio del bagno e cucina. Condizioni: funzionante.
Elettrico:	Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sottopavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio (Bticino); tensione: 220V. Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene di dover verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.
Allarme:	inesistente.
Idrico:	impianto a servizio del bagno e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Pvc per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale. L'impianto risulta a servizio dei seguenti punti acqua: • n. 1 vaso igienico; • n. 2 bidet; • n. 1 lavabo; • n. 1 vasca; • n. 1 lavello cucina; • n. 1 lavatrice; • caldaia a gas per la produzione di acqua calda ad uso domestico e riscaldamento. condizioni: sufficienti.
Termico:	impianto di distribuzione con tubazioni sottotraccia e sottopavimento,

	centralina di intercettazione mandata e ritorno dell'acqua per l'alimentazione di piastre radianti in alluminio preverniciato bianco; condizioni: sufficienti
Climatizzazione:	inesistente

Immagine 1 – Ingresso

Immagine 2 – Disimpegno

Immagine 3 – Soggiorno

Immagine 4 – Camera da letto n. 2

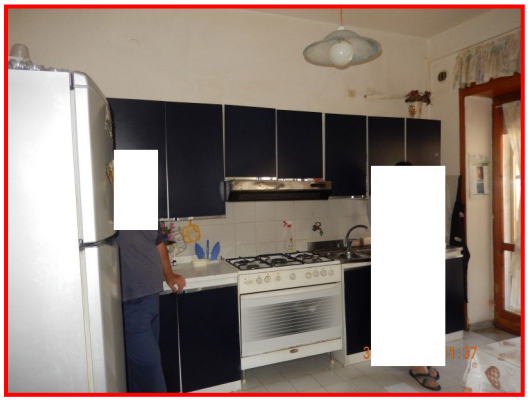


Immagine 5 – Cucina

Immagine 6 – Letto padronale

Immagine 7 – Bagno

Immagine 8 – Letto n. 1

Immagine 9 – Balcone lato Ovest

Immagine 10 – Balcone lato Est

Il locale cantinola è ubicato al piano seminterrato, costituito da un unico vano di superficie utile mq. 17,25 di forma rettangolare in pianta.

L'altezza utile interna è pari a ml. 9,02.

Le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso: il pavimento è in mattonelle con battiscopa e le pareti intonacate; è presente l'impianto elettrico ed impianto di carico e scarico acqua a servizio di un lavello cucina posto sulla parete perimetrale lato Ovest.

L'ingresso avviene mediante una porta a battente in ferro, raggiungibile dal vano scala mediante un corridoio di superficie mq. 9,02, anch'esso, come da atto notarile e planimetria catastale, di proprietà della sig.ra OMISSIS.

A tale riguardo si osserva quanto segue.

Con atto di compravendita del 29/03/2004 rep. n. 10084/3867 rogato dal Notaio Facchinato Francesca, trascritto il 01/04/2004 nn. 12576/9676, i coniugi OMISSIS e OMISSIS acquistano da OMISSIS, la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, dell'originario immobile sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE) censito in catasto al Foglio 5 Particella 63 Sub.

All'articolo n. 1 del suddetto atto di compravendita viene riportato testualmente:

Il signor OMISSIS vende ai coniugi signori OMISSIS e OMISSIS che, in solido fra loro, accettano ed acquistano, la PIENA PROPRIETA' dei seguenti beni immobili siti in Comune di SANTA MARIA A VICO (CE), facenti parte di un più vasto fabbricato alla Via Panoramica n° 13, e precisamente: - APPARTAMENTO per civile abitazione posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) del detto fabbricato, composto da ingresso, cucina soggiorno e tre camere e bagno; CONFINANTE - con Strada ferrata, con strada privata e con beni Crisci Michele salvo altri. Allo stesso risulta annesso: ***LOCALE CANTINOLA al piano sottostrada con corridoio che conduce alle scale di accesso al piano terra****; CONFINANTE con terrapieno verso Strada ferrata, con terrapieno verso strada privata e con terrapieno verso beni Crisci Michele salvo altri.*

Con riferimento al locale cantinola, al quale come da atto di compravendita risulta annesso il "*corridoio che conduce alle scale di accesso al piano terra"*, dalla constatazione dello stato dei luoghi, si osserva che al piano seminterrato sono presenti, oltre che alla cantinola in questione, altre tre unità immobiliari costituite da altrettante cantinole, tutte di altrui proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva, ma che hanno l'accesso dal vano scala esclusivamente per mezzo del suddetto corridoio di proprietà dell'esecutata.

Per tale motivo, visto lo stato dei luoghi, risulta costituita di fatto una servitù attiva di passaggio, che permette ai proprietari delle altrui cantinole di accedere ai propri immobili, non avendo altra possibilità di accesso.

Immagine 1 – Cantinola Sub 5

Immagine 2 – Cantinola Sub 5

Immagine 3 – Corridoio Sub 5

Immagine 4 – Vano scala

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CRITERI GENERALI PER I GRUPPI "R" E "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi "R" e "P", la superficie catastale è data dalla somma:
   a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
   b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
      - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
   - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
   - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
   - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera "a", e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "a". Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera "a" del comma 1.

CRITERI GENERALI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera "a";
- del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1 (categoria C/1), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera "a" del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

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

Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)						
LOTTO UNICO	**Appartamento e cantinola al Fgl. 5 – P.lla 5167 – Sub 5 – ctg. A/2**					
DESTINAZIONE	**SUR (mq)**	**SNR (mq)**	**K**	**Sup. comm.le (mq)**	**Esposizione**	**Condizioni**
Appartamento - sub 5						
Ingresso	4,45	-	1.00	4,45	Nord	Sufficienti
Disimpegno	6,90	-	1.00	6,90	Interna	Sufficienti
Soggiorno	15,70	-	1.00	15,70	Sud/Est	Sufficienti
Cucina	12,08	-	1.00	12,08	Est	Sufficienti
Bagno	5,25	-	1.00	5,25	Ovest	Sufficienti
Camera padronale	19,22	-	1.00	19,22	Ovest	Sufficienti
Camera n. 1	17,37	-	1.00	17,37	Ovest	Sufficienti
Camera n. 2	15,74	-	1.00	15,74	Est	Sufficienti
Balconi: sup. fino a 25 mq.	-	23,03	0.30	6,91	Est/Ovest	Sufficienti
TOTALE	**96,71**	**23,03**	**-**	**103,62**	**-**	**-**

Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne				
Tramezzatura interna	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Sup. Comm.le al 100% (mq)
	0,10	36,43	3,64	3,64
Totale superficie pareti divisorie interne				**3,64**

Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione				
Muri perimetrali in comunione spessore massimo cm. 25	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Sup. Comm.le al 50% (mq)
	0,25	49,95	12,49	6,24

Totale superficie muri perimetrali non in comunione						**6,24**
DESTINAZIONE	**SUR (mq)**	**SNR (mq)**	**K**	**Sup. comm.le (mq)**	**Esposizione**	**Condizioni**
Cantinola - sub 5						
Locale cantinola + corridoio	-	26,27	0.50	13,13	Ovest	Sufficienti
TOTALE	**-**	**26,27**	**-**	**13,13**	**-**	**-**

Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione				
Muri perimetrali in comunione spessore massimo cm. 25	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Sup. Comm.le al 50% (mq)
	0,25	29,92	7,98	3,74
Totale superficie pareti divisorie interne				**3,74**

Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne				
Tramezzatura interna	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Sup. Comm.le al 100% (mq)
	0,18	9,00	1,62	1,62
Totale superficie pareti divisorie interne				**1,62**

Totale superficie commerciale degli immobili lettera del Lotto Unico	
Tipo superficie	**Valore (Mq)**
Superficie residenziale (SUR)	96,71
Superficie non residenziale (SNR)	20,04
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne	5,26
Superfici occupate in pianta da muri perimetrali in comunione	9,98
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	**132,00**

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

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

Al riguardo, l'esperto:

*- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*

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

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

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

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

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

riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.*
Al riguardo, l'esperto:
*- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;*
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Nella verifica preliminare della documentazione agli atti della procedura esecutiva, come richiesto al punto "a" del verbale di conferimento incarico, lo scrivente ha acquisito la visura storica e la planimetria catastale degli immobili staggiti (***cfr. allegato n. 4***), i quali, costituiscono porzione del fabbricato edificato sulla particella di terreno scaturita dal frazionamento di un fondo di maggiore consistenza riportato a suo tempo in Catasto Terreni del Comune censuario di Santa Maria a Vico al fgl. 5 p.lla 500 di are 28.32.

Dal frazionamento sono derivate le seguenti particelle:

1. p.lla 5165 (ex p.lla 500) di mq. 815;
2. p.lla 5166 (ex p.lla 846) di mq. 985;
3. p.lla 5167 (ex p.lle 847) di mq. 1032, sulla quale è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili staggiti.

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

A.	**Unità Immobiliare Urbana**
Dati Catastali	Comune di Santa Maria a Vico (Codice: I233) **Foglio** 5, **p.lla** 5167, **sub** 5, Via Panoramica n. 7 **piano** T-S1, **cat.** A/2, **cl.** 2, **consistenza** vani 5,5, **superficie catastale** mq. 138 escluso aree scoperte mq. 132, **rendita** € 610,71.
Dati Derivati	➢ VARIAZIONE del 17/11/1995 in atti dal 04/07/1996 FRAZ. FUS. (n. 4453/B/1995). Con la variazione del 17/11/1995 sono stati soppressi i seguenti immobili:

	Foglio **5** Particella **63** Subalterno **1-2-3 e 4** e sono stati costituiti i seguenti subalterni, tutti in ditta (come da visura catastale) a OMISSIS: • Catasto **Fabbricati** - Comune di **SANTA MARIA A VICO** (I233) Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **5 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano S1 – T. • Catasto **Fabbricati** - Comune di **SANTA MARIA A VICO** (I233) Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **6 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano S1 – T. • Catasto **Fabbricati** - Comune di **SANTA MARIA A VICO** (I233) Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **7 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano S1 – 1 - 2. • Catasto **Fabbricati** - Comune di **SANTA MARIA A VICO** (I233) Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **8 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano S1 – 1 - 2. • Catasto **Fabbricati** - Comune di **SANTA MARIA A VICO** (I233) Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **9 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano S1 ➢ VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/06/2004 Pratica n. CE0158935 in atti dal 15/06/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 28910.1/2004) COSTITUZIONE del 21/07/2004 Pratica n. CE0199457 in atti dal 21/07/2004: • Identificativo fino al 15/06/2004: Catasto **Fabbricati** - Comune di **SANTA MARIA A VICO** (I233) Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **5 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano S1 – T. • Identificativo dal 15/06/2004: Catasto **Fabbricati** - Comune di **SANTA MARIA A VICO** (I233) Foglio **5** - Particella **5167** - Subalterno **5 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano T -S1. ➢ CLASSAMENTO del 17/11/1995 in atti dal 26/01/1999 (n. 4453/B.1/1995) ➢ Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/11/1995, prot. n. 44530B.
Storia degli intestati dell'immobile	Dati identificativi: **immobile predecessore - Comune di SANTA MARIA A VICO (I233) (CE) Foglio 5 Particella 63 Sub. 5** **1. OMISSIS** nato il XXXX **dal 17/11/1995 al 29/03/2004** Diritto di: Proprietà **(deriva dall'atto 1)** — 1. Variazione del 17/11/1995 in atti dal 04/07/1996 FRAZ. FUS. (n. 4453/B/1995). **1. OMISSIS** nato a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX dal 29/03/2004 al 29/03/2004 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS **(deriva dall'atto 2)** **2. OMISSIS** nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX dal 29/03/2004 al 29/03/2004 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS **(deriva dall'atto 2)** — 2. Atto del 29/03/2004 Pubblico ufficiale FACCHINATO FRANCESCA Sede CERVINO (CE) Repertorio n. 10084 - compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 9676.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/04/2004

	1. OMISSIS nato a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX dal 29/03/2004 al 15/06/2004 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS **(deriva dall'atto 3)** **2. OMISSIS** nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX dal 29/03/2004 al 15/06/2004 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS **(deriva dall'atto 3)**	3. VOLTURA D'UFFICIO del 29/03/2004 Pubblico ufficiale FACCHINATO Sede CERVINO (CE) Repertorio n. 10084 - eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 55931.1/2006 - Pratica n. CE0206659 in atti dal 20/07/2006
	Dati identificativi: **Immobile attuale - Comune di SANTA MARIA A VICO (I233) (CE) Foglio 5 Particella 5167 Sub. 5**	
	1. OMISSIS nato a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX dal 15/06/2004 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS **(deriva dall'atto 4)** **2. OMISSIS** nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX dal 15/06/2004 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS **(deriva dall'atto 4)**	4. Voltura D'ufficio del 29/03/2004 Pubblico ufficiale FACCHINATO Sede CERVINO (CE) Repertorio n. 10084 - Eseguita Ai Soli Fini Della Continuità Storica Voltura n. 55931.1/2006 - Pratica n. CE0206659 in atti dal 20/07/2006 **Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale:** SANTA MARIA A VICO (I233) (CE) Foglio **5** Particella **63** Subalterno **5**
	1. OMISSIS nato a Benevento (BN) il XXXX dal 12/12/2020 Diritto di: Proprietà per 1/6 **(deriva dall'atto 5)** **2. OMISSIS** nato a Benevento (BN) il XXXX dal 12/12/2020 Diritto di: Proprietà per 1/6 **(deriva dall'atto 5)** **3. OMISSIS** nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX dal 12/12/2020 Diritto di: Proprietà per 1/6 **(deriva dall'atto 5)** **4. OMISSIS** nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX dal 12/12/2020 Diritto di: Abitazione per 1/2 **(deriva dall'atto 5)**	5. SUCCESSIONE EX LEGE di OMISSIS del 12/12/2020 Registrazione Volume 88888 n. 90814 registrato in data 25/02/2021 - Trascrizione n. 7955.1/2021 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 24/03/2021

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

- Gli identificativi catastali riscontrati alla data della presente relazione, sono conformi a quanto riportato in catasto a partire dalla variazione catastale del 17/11/1995 in atti dal

04/07/1996 FRAZ. FUS. (n. 4453/B/1995) e successiva **variazione per modifica identificativo** del 15/06/2004 Pratica n. CE0158935 in atti dal 15/06/2004 - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 28910.1/2004).

- Gli identificativi catastali riportati nell'atto di compravendita (**fgl.5**, **p.lla** 63, **sub** 5) non sono aggiornati agli attuali identificati, in quanto, l'atto notarile con il quale i sigg.ri OMISSIS e OMISSIS acquistano l'immobile, è stato rogato in data 24/03/2004 e quindi in data antecedente alla **variazione per modifica identificativo** del 15/06/2004 Pratica n. CE0158935 in atti dal 15/06/2004 - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 28910.1/2004):
  - Identificativo fino al 15/06/2004: Catasto **Fabbricati** - Comune di **SANTA MARIA A VICO** (I233) Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **5 -** Via Panoramica n. 7 Piano S1 – T.
  - Identificativo dal 15/06/2004: Catasto **Fabbricati** - Comune di **SANTA MARIA A VICO** (I233) Foglio **5** - Particella **5167** - Subalterno **5 -** Via Panoramica n. 7 Piano T -S1.
- I dati riportati nell'atto di pignoramento e successiva nota di trascrizione, non presentano difformità formali rispetto agli attuali identificativi catastali, in ordine a numero di foglio, particella e subalterno.
- Non risultano variazioni dei dati catastali effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ha prodotto le visure storiche per immobile, allegandole alla presente relazione.
- L'intestazione catastale non risulta corretta, non rispettando così l'allineamento soggettivo.

  Nel merito, la visura storica per immobile prodotta dallo scrivente ad allegata alla perizia di stima, ha evidenziato che attualmente l'unità immobiliare riportata in catasto al **fgl.** 5 **p.lla** 5167 **sub** 5, costituita dall'appartamento al piano rialzato (catastalmente piano primo) e la cantinola con annesso corridoio che conduce al vano scala condominiale, posta al piano seminterrato, presenta la seguente intestazione:

  1. OMISSIS nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX

  Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

  2. OMISSIS nato a Benevento (BN) il XXXX

  Diritto di: Proprietà per 1/6.

  3. OMISSIS nato a Benevento (BN) il XXXX

  Diritto di: Proprietà per 1/6.

  4. OMISSIS nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX

  Diritto di: Proprietà per 1/6.

  5. OMISSIS nata a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX

Diritto di: Abitazione per ½.

Detta intestazione scaturisce dalla successione ex lege di OMISSIS del 12/12/2020: Registrazione Volume 88888 n. 90814 registrato in data 25/02/2021 - Trascrizione n. 7955.1/2021 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 24/03/2021.

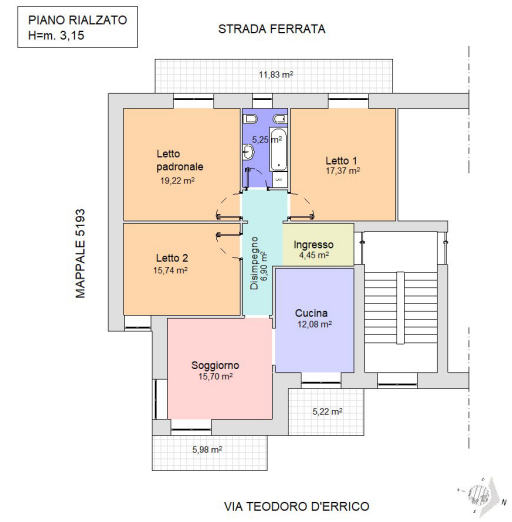
A tale riguardo, si osserva pertanto, che non risulta aggiornata l'intestazione catastale dei beni immobili in questione, in quanto, per effetto della trascrizione nei pubblici registri (trascrizione del 26/09/2023 ai nn. 35918/28442) dell'accettazione espressa di eredità di **OMISSIS** nato a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX, da parte dell'erede sig.ra **OMISSIS** nascente da atto Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 04/05/2023 avente ad oggetto la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito in Santa Maria a Vico al Foglio 5 Particella 5167 Sub. 5, **la sig.ra OMISSIS è diventata di fatto titolare dell'intera quota di proprietà dei cespiti staggiti.**

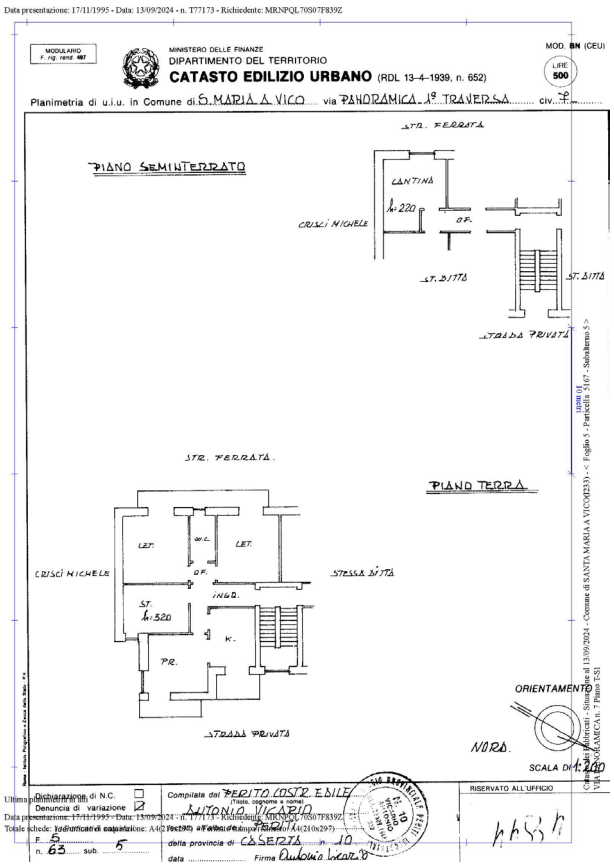
Occorrerà quindi presentare in banca dati del Catasto Fabbricati la domanda di voltura con la quale sarà aggiornata la ditta catastale intestataria dell'immobile. L'operazione comporta un costo indicativo di € 250,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato; tale costo sarà detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

Verifica della conformità catastale

Dalla constatazione dell'attuale stato dei luoghi (riferito alla data del sopralluogo effettuato) si riscontra la conformità dell'appartamento con annesso locale cantinola con corridoio che conduce al vano scala condominiale, rispetto alla planimetria attualmente presente in banca dati del Catasto Fabbricati a far data dal 17/11/1995.

Si riporta di seguito il grafico dello stato dei luoghi e la planimetria catastale, dal quale confronto si denota la conformità catastale sopra riportata.





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

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

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

PREZZO BASE euro ***_____*** *;*

LOTTO n. 2 *: ecc.*

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

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

LOTTO UNICO: *Piena ed intera proprietà* di **appartamento** posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) del fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE) alla Via Teodoro d'Errico n. 19 (ex Via Panoramica I Traversa n. 13: variazione toponomastica comunale), con annesso **locale cantinola** al piano seminterrato **con corridoio che conduce alla scala di accesso al piano terra.**

L'appartamento posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) è composto da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, tre camere da letto, tre balconi di cui due ubicati sul lato Est ed uno sul lato Ovest; il tutto per una superficie utile residenziale di m^2 96,71 e una superficie utile non residenziale, costituita dai tre balconi, di m^2 23,03; confina a Nord con pianerottolo del vano scala condominiale, a Sud con fabbricato al fgl. 5 mappale 5193, ad Est con cortile comune che separa dalla strada privata di Via Teodoro d'Errico, ad Ovest con Strada ferrata.

Il locale cantinola posto al piano seminterrato è composto da un unico vano oltre al corridoio che conduce alla scala di accesso al piano terra, di superficie utile totale non residenziale pari a m^2 26,27; confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud con terrapieno verso fabbricato al foglio 5 mappale 5193, ad Est con terrapieno verso strada privata di Via Teodoro d'Errico, ad Ovest con terrapieno verso Strada ferrata.

La descritta massa immobiliare è riportata nel **N.C.E.U.** del **Comune di Santa Maria a Vico**, al **foglio** 5, **particella** 5167 (già p.lla 63), **subalterno** 5, via Panoramica n. 7, **piano** T-S1, **categoria** A/2, **vani** 5,5, **rendita** euro 610,71

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è Licenza Edilizia n. 171/1974, seduta del 11/10/1974, cui non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi in quanto, a seguito della richiesta del 08/10/2024 prot. n. 20695/2024 atta ad estrarre copia del suddetto titolo abilitativo, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Maria a Vico ha rilasciato l'attestazione del 11/11/2024, con la quale comunicava che per la suddetta Licenza Edilizia n. 171/1974, "***Da ricerche eseguite in archivio la stessa non è stata momentaneamente rinvenuta***".

Pertanto, non potendo visionare la pratica edilizia, nella quale è materialmente presente la relazione tecnica e i grafici dell'opera da realizzare, non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'appartamento e del locale cantinola rispetto al corrispondente titolo urbanistico autorizzativo.

PREZZO BASE euro 102.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di ***atto mortis causa*** *(trascrizione di denunzia 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.*

Si riportano di seguito le provenienze intervenute dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo passaggio di proprietà, costituito da atto inter vivos a carattere traslativo, trascritto in data anteriore di venti anni; il tutto redatto sulla scorta degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, nonché dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici:

1. Ai sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'originario immobile sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE) censito in catasto al **Foglio** 5 **Particella** 63 **Sub.** 5 è pervenuta per atto di compravendita del 29/03/2004 rep. n. 10084/3867 Notaio Facchinato Francesca Sede Cervino (CE) trascritto il 01/04/2004 nn. 12576/9676 da potere di **OMISSIS**, nato a San Martino Valle Caudina (AV) il XXXX.

All'articolo n. 1 e 2 del suddetto atto di compravendita viene riportato testualmente:

ART. 1: Il signor OMISSIS vende ai coniugi signori OMISSIS e OMISSIS che, in solido fra loro, accettano ed acquistano, la PIENA PROPRIETA' dei seguenti beni immobili siti in Comune di SANTA MARIA A VICO (CE), facenti parte di un più vasto fabbricato alla Via Panoramica n° 13, e precisamente: - APPARTAMENTO per civile abitazione posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) del detto fabbricato, composto da ingresso, cucina soggiorno e

tre camere e bagno; CONFINANTE - con Strada ferrata, con strada privata e con beni Crisci Michele salvo altri. Allo stesso risulta annesso: LOCALE CANTINOLA al piano sottostrada con corridoio che conduce alle scale di accesso al piano terra; CONFINANTE con terrapieno verso Strada ferrata, con terrapieno verso strada privata e con terrapieno verso beni Crisci Michele salvo altri.

Il descritto complesso immobiliare risulta CENSITO nel C.F. del Comune di Santa Maria a Vico, al FOGLIO 5, con il MAPPALE 63 SUB 5, Via Panoramica n° 7, piano T-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. Euro 610,71.

Art. 2: *La vendita convenuta a corpo, si riferisce allo stato di fatto attuale dei beni, noto alle parti contraenti, ed è comprensiva di ogni eventuale accessione, pertinenza, servitù, diritto accessorio od onere comunque inerente agli stessi. Nella vendita si intendono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali indicate e disciplinate dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché su ogni altra parte comune per legge per titoli o per lo stato luoghi; con particolare riferimento all'area sottostante al fabbricato adibita a posti auto.*

A riguardo dell'area adibita a rimessa auto è doveroso riportare le seguenti precisazioni.

Con la variazione catastale del 17/11/1995 in atti dal 04/07/1996 n. 4453/B/1995, sono stati soppressi gli immobili censiti al Foglio **5** Particella **63** Subalterno **1-2-3 e 4** e sono stati costituiti i seguenti subalterni, tutti in ditta (come da visura catastale) a OMISSIS:

- Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **5 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano S1 – T. (immobile staggito)
- Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **6 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano S1 – T.
- Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **7 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano S1 – 1 - 2.
- Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **8 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano S1 – 1 - 2.
- Foglio **5** - Particella **63** - Subalterno **9 -** VIA PANORAMICA n. 7 Piano S1. (attuale rimessa auto).

Successivamente per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/06/2004 i suddetti subalterni hanno variato l'identificativo di particella da n. 63 e n. 5167 mantenendo lo stesso numero di subalterno.

A seguito della suddetta variazione catastale del 17/11/1995 e modifica di identificativo catastale del 15/06/2004, la zona del seminterrato adibita a rimessa auto, è riportata in catasto con autonoma planimetria presentata in data 17/11/1995 (variazione catastale del 17/11/1995 in atti dal 04/07/1996 n. 4453/B/1995) e identificata al **fgl.** 5, **p.lla** 5167, **sub** 9, **ctg.** C/2, **cls.** 4, **consistenza** m^2 94, **indirizzo** Via Panoramica n. 7 Piano S1, **superficie totale** m^2 116, risultando intestata a vari soggetti ognuno per la propria quota di diritto, tra cui, come

riportato attualmente in catasto, intestata anche alla sig.ra OMISSIS per il diritto di proprietà pari ad 1/6 e per il diritto di abitazione paria a 9/72.

I diritti e le quote sulla suddetta rimessa auto, riferiti alla sig.ra OMISSIS, derivano dai seguenti passaggi notarili:

Come ben si nota, nell'articolo n. 2 dell'atto di compravendita del 29/03/2004 rep. n. 10084/3867 *l'area sottostante al fabbricato adibita a posti auto*, è riportata quale proporzionale diritto di proprietà, ma non vengono indicati i dati catastali, bensì, alla data della stipula del suddetto atto, l'area in questione era già identificata in catasto con il subalterno 9 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), motivo per il quale, successivamente in data 12/02/2007 è stato rogato per atto del Notaio Facchinato Francesca, repertorio n. 14687, l'atto di identificazione catastale.

In conclusione, l'area sottostante al fabbricato adibita a posti auto, catastalmente intestata a vari soggetti tra cui la sig.ra OMISSIS per il diritto di proprietà pari ad 1/6 e di abitazione pari a 9/72, è riportata in catasto al fgl. 5 p.lla 5167, sub 9, ctg. C/2: detti identificativi non sono riportati nell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva.

2. A **OMISSIS** la quota pari a 1/6 di piena proprietà dell'immobile Santa Maria a Vico Foglio 5 Particella 5167 Sub. 5 era pervenuta per successione in morte di **OMISSIS,** nato a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX, deceduto il 12/12/2020, registrata a CASERTA il 16/03/2021 al numero di repertorio 90814/88888, trascritta il 24/03/2021 ai NN. 10846/7955 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 26/09/2023 ai nn. 35918/28442 accettazione espressa di eredità di **OMISSIS** nato a Santa Maria a Vico (CE) il XXXX, da parte dell'erede sig.ra **OMISSIS** nascente da atto Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 04/05/2023 avente ad oggetto la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito in Santa Maria a Vico al Foglio 5 Particella 5167 Sub. 5.

3. Ulteriore provenienza ante ventennio è costituita dall'atto di compravendita per Notaio Renata Gisolfi di Arienzo rogato il 22/12/1973, registrato a Caserta il 31/12/1973 al n. 3401 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 19/01/1974 ai numeri 2630/2415, con il quale i signori OMISSIS nato a San Martino Valle Caudina (AV) il XXXX, OMISSIS nato a Gesualdo (AV) il XXXX e OMISSIS nato a Cerreto Sannita (BN) il XXXX, conseguivano, in comune ed in parti uguali fra loro, la piena proprietà di un terreno sito in

Santa Maria a Vico località "Panoramica" di are 28.32, all'epoca riportato in catasto con la particella 500 subalterno letterale a) del foglio 5.

4. Ulteriore provenienza rispetto all'atto di compravendita riportato al punto precedente, è costituita dall'atto di divisione a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta del 13/08/1980, registrato a Caserta e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 10/09/1980 ai numeri 18562/16706, per effetto del quale, il sig. OMISSIS a tacitazione dei diritti allo stesso spettanti per il predetto titolo sul menzionato fondo, veniva assegnata la piena proprietà di un intero fabbricato sito in Santa Maria a Vico, Via Panoramica, in cui è compresa la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, all'epoca distinto in catasto (l'intero fabbricato) con il mappale 63 del foglio 5 subalterni 1,2,3 e 4 (l'area sulla quale insisteva il fabbricato risultava individuata nel C.T. con il subalterno letterale -c- della particella 500 del foglio 5 di are 10.32). Si precisa che con successiva denuncia di variazione n. 4453/B, i predetti subalterni 1,2,3 e 4 della particella 63, generavano i subalterni 5,6,7,8 e 9.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
L'esperto deve procedere alla verifica della ***regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,*** *indicando:*
- ***l'epoca di realizzazione dell'immobile;***
- ***gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo*** *(licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);*
- ***la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.***

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'****assenza di provvedimenti autorizzativi*** *sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.*
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene ***in data antecedente al 1.9.1967****, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali*

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

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

Nell'ipotesi di ***difformità e/o modifiche*** *del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le* ***difformità*** *tra la* ***situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto****.*
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla ***sovrapposizione della planimetria*** *dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*
- nel caso di riscontrate difformità:

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

In caso di ***opere abusive*** *l'esperto procederà come segue:*
anzitutto, verificherà la possibilità di ***sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001*** *e gli eventuali costi della stessa;*
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di ***istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)****, precisando:*

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

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

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
  - i. ***artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985*** *(in linea di principio, immobili ed opere 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.

Con istanza recapitata a mezzo PEC in data 08/10/2024 all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Santa Maria a Vico, protocollata in pari data al n. 20695, ed indirizzata *al Responsabile del SETTORE URBANISTICA – Area Urbanistica - Edilizia Privata*, lo scrivente ha formalizzato regolare richiesta di accesso agli atti per informazioni tecnico-amministrative necessarie per poter relazionare in risposta al presente quesito.

In particolare si chiedeva il rilascio di copia di tutti gli eventuali atti tecnico-amministrativi rilasciati a nome dell'esecutata e/o dei danti causa relativi agli immobili pignorati, nonché copia degli atti tecnico-amministrativi inerenti ai titoli autorizzativi rilasciati per l'edificazione del fabbricato nel quale sono parte integrante i manufatti staggiti.

In data 12/11/2024 l'ufficio preposto dell'Amministrazione Comunale di Santa Maria a Vico, rilasciava allo scrivente l'Attestazione di Destinazione Urbanistica e la nota in riscontro alla richiesta di copia della Licenza Edilizia n. 171/1974.

Dalla documentazione reperita, si relaziona quanto segue.

1. Inquadramento urbanistico e vincoli

Nel Comune di Santa Maria a Vico è attualmente vigente il **Piano Urbanistico Comunale** (**PUC**) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/12/2016, rispetto al quale, il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato ospitante i beni staggiti, identificato in catasto al foglio 5 particella 5167 di 1032 mq, ricade in zona:

- **Territori Urbani di recente formazione consolidati** per 1032 mq - le cui prescrizioni sono riportate all'art.57 delle NTC - Norme Tecniche di Attuazione del PUC;
- **Fascia di rispetto pozzi di acqua potabile** - le cui prescrizioni sono riportate all'art. 88 delle NTC - Norme Tecniche di Attuazione del PUC;
- **Fascia di rispetto ferroviaria** - le cui prescrizioni sono riportate all'art. 89 delle NTC - Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Si riportano di seguito i sopra menzionati artt. 57-88-89 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC:

Art. 57- Territori urbani di recente formazione consolidati

1 – Nell'ambito dei tessuti urbani di recente formazione consolidati sono consentiti gli interventi diretti sugli edifici esistenti secondo la tipologia 2 (per gli edifici di carattere storico-artistico così come individuati nella tav. D2.1 e D2.2) e 5, 6, 9, 10 di cui agli art. 24, 25, 28 e 29 per tutti gli altri edifici. Sugli spazi aperti, sulla base delle indicazioni della tavola C2.2 sono consentiti gli interventi delle tipologie 12 (art. 31).

2 - Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R), per i servizi (S) e quelle turistico-ricettive (T1-T2). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali (C1). Sono sempre consentiti i cambi d'uso tra le suddette destinazioni.

3 – È altresì consentita la presenza delle piccole produzioni manifatturiere (P1) esistenti e legittimamente realizzate nel rispetto delle limitazioni idi cui all'art. 10 comma 2 delle presenti NTA. Per tali edifici è consenta la tipologia di intervento 5 senza alcun incremento volumetrico e il cambio di destinazione d'uso a favore di destinazioni d'uso (S) e (C1).

4 - Per le superfici scoperte relative al lotto di pertinenza deve essere garantito l'indice di Permeabilità Fondiario (Pf) pari a 0,7 mq/mq.

Art. 88 - Fascia di rispetto pozzi di acqua potabile

1 - Nelle tavole D1, D2.1 e D2.2 si individua la fascia di rispetto del pozzo d'acqua potabile sito in località Monticello, di 250 metri di raggio. In tale zona di rispetto sono vietate le seguenti attività:

- *dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;*
- *accumulo di concimi organici;*
- *dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o da strade;*
- *aree cimiteriali;*
- *spandimene di concimi chimici, pesticidi e fertilizzanti;*
- *apertura di cave o pozzi;*
- *discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;*
- *stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;*
- *stazioni di distribuzione carburanti;*
- *centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- *impianti di trattamento dei rifiuti;*
- *pascolo o stanziamento del bestiame;*
- *pozzi perdenti.*

Il rifacimento o la costruzione di fognature possono essere ammesse solo qualora non sussistano

alternative, in ogni caso dovranno sempre prevedere uno studio idrogeologico preventivo e realizzati a perfetta tenuta con pozzetti d'ispezione impermeabilizzanti.

Art. 89 - Fascia di rispetto ferroviaria

1 - Le fasce di rispetto ferroviarie è individuata alle tavole D1, D2.1 e D2.2 ed è di estensione pari a 30 m.

2 - Tutti gli interventi rientranti in dette fasce devono ottenere parere preventivo dell'ente gestore delle ferrovie.

Relativamente al regime vincolistico operante nell'area sopra descritta, **nell'Attestazione di Destinazione Urbanistica** a firma del Responsabile del Settore IV "Urbanistica-Cimiteri-Patrimonio-Commercio", rilasciato allo scrivente in data 12/11/2024, viene riportato testualmente:

*"Secondo il progetto di Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.S.A.I. - adottato con delibera n. 1 del 3.02.2015 dal comitato dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale (attualmente **Distretto idrografico Appennino Meridionale**):*

- *La particella non rientra nel perimetro di Pericolosità e rischio idraulico, non rientra nel perimetro di pericolosità e rischio Frana.*

- *Da ricerche eseguite momentaneamente non sono state rinvenute esistenze di vincoli, usi civici, censo o livello."*

2. Riscontro di titoli autorizzativi

Con riferimento ai beni staggiti non si riscontra il rilascio di titoli autorizzativi e/o autorizzazioni per l'esecuzione di lavori edili, mentre, per l'intero fabbricato ubicato alla Via Teodoro d'Errico n. 19, agli atti del comune di Santa Maria a Vico, risulta rilasciata al Sig. OMISSIS nato il XXXX, la **Licenza Edilizia n. 171/1974** (seduta del 11/10/1974).

3. Verifica della regolarità urbanistica

Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica dei cespiti staggiti, in via preliminare, è opportuno sottolineare che il dovere dell'esperto stimatore è quello di attenersi scrupolosamente ai quesiti posti dal G.E. senza esprimere pareri non richiesti, ed inoltre, l'elaborato peritale è destinato a fornire all'Autorità Giudicante le informazioni e la documentazione necessaria per procedere ad autorizzare la vendita degli immobili pignorati.
Ed infatti, l'ausiliario nominato dal G.E. ha il compito, tra l'altro, di acquisire le informazioni di natura prettamente tecnica, attraverso la verifica del reale stato dei luoghi del cespite staggito, nonché la verifica della conformità urbanistica e catastale.

Nel caso di specie, lo scrivente ha cercato di fornire al G.E. tutte le informazioni occorrenti in giudizio, nei limiti delle verifiche effettuate e della documentazione che è stata possibile acquisire.

Nel merito, per quanto riguarda la verifica urbanistica, è opportuno ricordare che la realizzazione di un immobile deve essere autorizzata da un procedimento dell'amministrazione comunale (titolo abilitativo). La corrispondenza tra il progetto depositato al comune da un tecnico abilitato e lo stato di fatto dimostra la regolarità urbanistica. E quindi per verificare se un immobile è dotato della conformità urbanistica bisogna **confrontare lo stato di fatto con il progetto depositato negli archivi comunali.**

Detto ciò, ed a tale riguardo, come già relazionato al punto precedente, il fabbricato nel quale è parte integrante il compendio staggito, risulta realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 171/1974, rilasciata al Sig. OMISSIS, dante causa dell'attuale proprietaria dei beni pignorati.

A seguito della richiesta del 08/10/2024 prot. n. 20695/2024 atta a visionare ed estrarre copia del suddetto titolo abilitativo, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Maria a Vico ha rilasciato allo scrivente l'attestazione del 11/11/2024, con la quale, viene comunicato che per la suddetta Licenza Edilizia n. 171/1974, "***Da ricerche eseguite in archivio la stessa non è stata momentaneamente rinvenuta***".

Pertanto, non potendo visionare la pratica edilizia, nella quale è materialmente presente la relazione tecnica e i grafici dell'opera da realizzare, non è possibile verificare la conformità urbanistica dell'appartamento e del locale cantinola rispetto al corrispondente titolo urbanistico autorizzativo.

Si precisa che come riportato in risposta al quesito n.12, l'impossibilità di verificare la conformità urbanistica dei beni staggiti, è ricompresa tra le motivazioni per le quali è stata operata la decurtazione del 10% sul valore di stima del lotto di vendita.

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.).

Alla data dell'accesso del 30/09/2024 effettuato dallo scrivente in uno con il custode giudiziario, si è riscontrato che l'unità immobiliare è adibita a residenza e dimora abituale della sig.ra OMISSIS unitamente al nucleo familiare (moglie e due figli minori) del figlio sig. OMISSIS; il tutto come dichiarato dall'esecutata nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario e depositato in atti al fascicolo, e come riportato nel certificato di stato di famiglia con rapporti di parentela, allegato al presente elaborato peritale ***(cfr: allegato n. 9)***.

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).

In riscontro alle verifiche eseguite presso *l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV*, presso *l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto di Caserta* e presso i competenti uffici del *Settore Urbanistico* del Comune di Santa Maria a Vico, relativamente ai vincoli e oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento, è possibile affermare quanto segue:

1. Non risultano trascritti procedimenti giudiziali civili.
2. Non risultano trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
3. I beni pignorati non risultano oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a domande giudiziali; di sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre *ex* art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione

della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale *ex* art. 167 c.c.; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali;

4. Non risultano sottoposti ad atti impositivi di servitù e non sono oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità;
5. Ad esclusione del vincolo sismico, detti immobili risultano liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito di tutela di interesse artistico, architettonico, paesistico, ambientale, idrogeologico, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolati ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm.ii., né ricadono su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che siano gravati da censo, livello o uso civico.
6. Per l'intero fabbricato nel quale sono ubicati detti immobili, non risulta costituito regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

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

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

A tale riguardo si osserva quanto segue:

- Con atto di compravendita del 29/03/2004 rep. n. 10084/3867 rogato dal Notaio Facchinato Francesca, trascritto il 01/04/2004 nn. 12576/9676, i coniugi OMISSIS e OMISSIS acquistano da OMISSIS, la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, dell'originario immobile sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE) censito in catasto al Foglio 5 Particella 63 Sub.

All'articolo n. 1 del suddetto atto di compravendita viene riportato testualmente:

Il signor OMISSIS vende ai coniugi signori OMISSIS e OMISSIS che, in solido fra loro, accettano ed acquistano, la PIENA PROPRIETA' dei seguenti beni immobili siti in Comune di SANTA MARIA A VICO (CE), facenti parte di un più vasto fabbricato alla Via Panoramica n° 13, e precisamente: - APPARTAMENTO per civile abitazione posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) del detto fabbricato, composto da ingresso, cucina soggiorno e tre camere e bagno; CONFINANTE - con Strada ferrata, con strada privata e con beni Crisci Michele salvo altri. Allo stesso risulta annesso: LOCALE CANTINOLA al piano sottostrada con corridoio che conduce alle scale di accesso al piano terra; CONFINANTE con terrapieno verso Strada ferrata, con terrapieno verso strada privata e con terrapieno verso beni Crisci Michele salvo altri.

- Con riferimento al locale cantinola, al quale come da atto di compravendita risulta annesso il "*corridoio che conduce alle scale di accesso al piano terra"*, dalla constatazione dello stato dei luoghi, si osserva che al piano seminterrato sono presenti, oltre che alla cantinola in questione, altre tre unità immobiliari costituite da altrettante cantinole, tutte di altrui proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva, ma che hanno l'accesso dal vano scala esclusivamente per mezzo del suddetto corridoio di proprietà dell'esecutata.
  Per tale motivo, risulta costituita di fatto una servitù attiva di passaggio, che permette ai proprietari delle altrui cantinole di accedere ai propri immobili.

5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo*: **nessuno**

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

1) *Iscrizioni ipotecarie*:

   ISCRIZIONE NN. 49712/3397 del 23/12/2013: IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario del 20/12/2013, repertorio n. 3007/2055, Notaio BUONO LUCIA Sede Santa Maria Capua Vetere (CE), a favore di CHEBANCA! S.P.A. Sede MILANO (domicilio ipotecario eletto in Milano Via Manuzio n.7), contro OMISSIS, nata a Santa Maria a Vico il XXXX (CE), OMISSIS, nato il a Santa Maria a Vico (CE) XXXX, capitale € 74.000,00, ipoteca € 111.000,00, durata 18 anni: grava su immobile in Santa Maria a Vico foglio 5 particella 5167 subalterno 5, precedente identificata da foglio 5 particella 63 subalterno 5.

2) *Pignoramenti precedenti o successivi:* ***nessuno***

3) *Trascrizioni:*

   Pignoramento Immobiliare (dal quale scaturisce la presente procedura esecutiva)
   Trascritto ai nn. 5792/4835 del 09/02/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 16/01/2024 repertorio n. 317 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE di Santa Maria Capua Vetere (CE), a favore di CHEBANCA S.P.A. Sede di MILANO contro OMISSIS nata il XXXX a Santa Maria a Vico (CE): grava su immobile in Santa Maria a Vico al Foglio 5 Particella 5167 Sub. 5.

4) *Difformità urbanistico-edilizie*:

   Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica dei cespiti staggiti, si precisa che per l'edificazione dell'intero fabbricato ospitante gli immobili in esame, è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 171/1974, seduta del 11/10/1974, rispetto alla quale non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi, in quanto, a seguito della richiesta del 08/10/2024 prot. n. 20695/2024 atta

ad estrarre copia del suddetto titolo abilitativo, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Maria a Vico ha rilasciato l'attestazione del 11/11/2024, con la quale comunicava che per la suddetta Licenza Edilizia n. 171/1974, "***Da ricerche eseguite in archivio la stessa non è stata momentaneamente rinvenuta***".

Pertanto, non potendo visionare la pratica edilizia, nella quale è materialmente presente la relazione tecnica e i grafici dell'opera da realizzare, non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'appartamento e del locale cantinola rispetto al corrispondente titolo urbanistico autorizzativo.

5) *Difformità Catastali*: **nessuna**

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici del comune di Santa Maria a Vico, si riscontra che l'area sulla quale insiste il fabbricato ospitante i beni staggiti, non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del suddetto comune.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi 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.

Gli immobili staggiti costituiscono porzione del fabbricato edificato sulla particella di terreno scaturita dal frazionamento di un fondo di maggiore consistenza riportato a suo tempo in Catasto Terreni del Comune censuario di Santa Maria a Vico al fgl. 5 p.lla 500 di are 28.32.
Ed infatti, dal frazionamento sono derivate le particelle 5165 (ex p.lla 500) di mq. 815, p.lla 5166 (ex p.lla 846) di mq. 985 e p.lla 847 di mq. 1.032 5167 (Impianto meccanografico del 26/03/1985) che a sua volta a seguito di **Variazione in soppressione del 07/06/2004**, pratica n. CE0147272, in atti dal 07/06/2004 – Variazione Identificativi per Allineamento Mappe (n.1494.1/2004) – ha assunto l'identificativo di particella 5167, riscontrando in tal modo la sussistenza di *allineamento* tra C.T. e N.C.E.U.; in quanto, l'immobile nel quale sono ubicati i cespiti staggiti risulta edificato sul lotto distinto in Catasto Terreni al **foglio** 5 **p.lla** *5167* **qualità** *ente urbano* **superficie** *mq 1.032*.
Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici, si evince che detto terreno non risulta gravato da censo, livello o uso civico a favore di soggetto privato, ed inoltre l'immobile non risulta riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non appartiene ai beni culturali o paesaggistici di cui all'art. 2 D.Lgs. 42/2004.
Per quanto attinente alla verifica sull'eventuale esistenza di uso civico a favore di soggetto pubblico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una doppia verifica, di cui la prima è stata eseguita presso il comune di Santa Maria a Vico - *Settore Urbanistica*.
In data 12/11/2024, l'ufficio competente dell'Amministrazione Comunale ha rilasciato allo scrivente **l'Attestazione di Destinazione Urbanistica** a firma del Responsabile del Settore IV "Urbanistica-Cimiteri-Patrimonio-Commercio", nel quale, tra l'altro, viene riportato testualmente che "*Da ricerche eseguite momentaneamente non sono state rinvenute esistenze di vincoli, usi civici, censo o livello."*
La seconda verifica è stata eseguita presso la Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici, dove si riscontra che l'unico atto a disposizione del predetto ufficio (***cfr. allegato n. 8***), attinente ai terreni ricadenti nel comune di Santa Maria a Vico risale al Decreto del Presidente Regione Campania n. 647 del 03/02/1995, con il quale sono assegnati alla categoria "A" dell'art. 11 della legge 1766/927, quali terre d'uso civico utilizzabili a bosco e pascolo costituenti il demanio libero di S. Maria a Vico per Ha 95.16.55, di cui Ha 22.74.03 in catasto dello stesso Comune, partita catastale 344.
Dalle verifiche effettuate, si riscontra che tra le particelle assegnate alla categoria "A" a seguito del suddetto decreto, non è riportata né la particella 500 del foglio 5 dalla quale per frazionamento è derivata, tra l'altro, la particella 5176 (ex 847), né la stessa particella 5176 ex p.lla 847.

Alla luce delle verifiche effettuate, si può ragionevolmente affermare, che il terreno sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento, non è gravato da censo, livello o uso civico a favore di soggetto pubblico o privato.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
L'esperto deve fornire ogni ***informazione concernente****:*
1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Come dichiarato dalla sig.ra OMISSIS nel verbale di accesso del 30/09/2024, redatto dal custode giudiziario e depositato agli atti del fascicolo, per il fabbricato ospitante i beni staggiti, non è costituito nessun condominio e, pertanto, non vi è un amministratore.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
L'esperto deve indicare il ***valore di mercato*** *dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare:* ***International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS****) e di cui al* ***Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa****.*

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

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).
Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:
- *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli ***adeguamenti e le correzioni della stima****.*
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano ***totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili****, l'esperto procederà come segue:*
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ***ordine di demolizione*** *del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ***ordine di demolizione*** *del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un ***prezzo base d'asta*** *del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:
- *nella eventuale* ***mancata immediata disponibilità*** *dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nella mancata operatività della* ***garanzia per vizi e mancanza di qualità*** *in relazione alla vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

1.1 – Immobili oggetto della vendita

LOTTO UNICO	
A.	Piena ed intera proprietà di un **appartamento per civile abitazione** posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) del fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE) alla Via Teodoro d'Errico n. 19 (ex Via Panoramica I Traversa n. 13: variazione toponomastica comunale), con annesso **locale cantinola** al piano seminterrato **con corridoio che conduce alle scale di accesso al piano terra.**
SUPERFICIE COMMERCIALE INTERO LOTTO UNICO	
SUR + SNR + PARETI DIVISORIE INTERNE + MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE	**Mq. 132,00**

1.1.1 - Criteri di stima

Per valutazione di un bene immobile, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

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

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

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

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

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

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

obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerando l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni.

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

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

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

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

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

1.1.2 – Analisi del mercato immobiliare

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

Con riferimento all'anno 2020-21, il Centro Studi FIAIP, riferisce che il sentiment per il 2020 non è certo negativo, ma con ogni probabilità vedremo un minimo calo di compravendite. Inoltre, laddove ci siano stati interventi di riqualificazione, i prezzi

potrebbero iniziare a risalire così come nelle città in cui ci siano stati interventi di adeguamento alla domanda turistica, perché l'investimento immobiliare in questi casi è tornato ad essere tra quelli più ricercati, soprattutto tra i piccoli investitori con disponibilità di spesa tra i 100 e i 250 mila euro. Tra le città in questione in particolare Roma, Firenze, Napoli, Venezia, Verona, e in genere tutti i luoghi di richiamo turistico.

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

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

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

Un indice importante per capire il trend positivo di mercato – osserva il responsabile ufficio studi Tecnocasa, è la riduzione delle tempistiche di vendita che conferma l'esistenza di una domanda molto vivace e di un'offerta che continua a ridursi in alcune realtà, soprattutto per le tipologie di migliore qualità. L'anno appena iniziato non avrà un andamento molto diverso: l'interesse per l'immobile, sia come prima casa sia per investimento, è sempre molto vivo come dimostra la crescita delle richieste raccolte dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa. Gli investitori continuano ad essere attratti. Fonte: *"Idealista" del 16/01/2020.*

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

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

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

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

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

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

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

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

In una prima fase i prezzi non dovrebbero seguire il calo delle transazioni. Nel nostro Paese i prezzi mostrano sempre una certa rigidità, che oggi potrebbe essere negativa perché ingesserebbe il mercato. Le quotazioni registreranno flessioni medie tra l'1,1% e il 3,1% nel biennio 2020-2021 (sul 2019). Per il 2022 Nomisma stima una flessione dei valori in timida attenuazione.

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

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

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

Sono troppe le variabili macroeconomiche per poter immaginare che il settore immobiliare si muova in maniera autonoma dal contesto. Una doccia fredda, dunque, quando il mercato sembrava aver ormai imboccato la via della ripresa con un fatturato stimabile in 98,3 miliardi nel 2019.

Fonte: "Il Sole 24 Ore" del 28/03/2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda **l'andamento del mercato immobiliare per l'anno 2023**, ci si aspetta un mercato immobiliare forte ma in rallentamento rispetto al 2022. In sintesi è questa la stima che prevede un -15% sul numero di compravendite per città come Roma e Milano. Una situazione che appare già piuttosto chiara, complici anche alcuni elementi cruciali come i tassi di interesse in aumento, il picco inflazionistico e la guerra, fattori che hanno spostato tutti gli equilibri su cui invece aveva poggiato il mercato per buona parte del 2022.

Per quanto riguarda i **prezzi immobiliari**, invece, **ci sarà un incremento** generale, ovviamente non uguale in tutte le zone d'Italia. A Milano, ad esempio, si andrà verso una stabilizzazione dei prezzi, mentre i costi degli immobili aumenteranno in quelle città che hanno più potenziale di crescita, come ad esempio Roma. In ogni caso, l'incremento dei

prezzi sarà evidente. Questo è dovuto al fatto che i proprietari di immobili tenderanno a vendere con meno facilità, come effetto della necessità di allocare liquidità.

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

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

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

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

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

Rispetto all'analisi dell'anno 2023, i dati dell'Osservatorio Nomisma, sul I semestre 2023 (rispetto allo stesso periodo 2022), certificano un calo del 12,5% delle compravendite e del 30% circa sui mutui. Il rallentamento delle transazioni favorisce l'affitto: canoni in crescita o stabili in un mercato con poca offerta e tanta domanda eterogenea, cui si aggiunge un 7,3% di potenziali acquirenti che guardano alla locazione non potendo comprare e accrescendo la diffidenza dei proprietari.

Secondo Nomisma, l'improvvisa carenza di ossigeno al mercato immobiliare italiano è dovuta dalla mancata indicizzazione dei redditi all'inflazione (con conseguente perdita del potere d'acquisto) e dall'impennata del costo del denaro e quindi dei mutui.

Fonte: "Il Sole 24 Ore" del 23/11/2023.

Per quanto riguarda **l'andamento del mercato immobiliare per l'anno 2024,** nel 3° trimestre del 2024, il mercato immobiliare italiano ha registrato un **aumento di prezzi, domanda e offerta**. La domanda in forte crescita (**+27%**) e un mercato che assorbe anche immobili meno recenti hanno indotto un aumento dei prezzi (**+4,6%**). L'offerta di immobili in vendita sul mercato è cresciuta del **7,3%**, pur rimanendo più bassa dei livelli pre-Covid (**-4,5%** rispetto al primo trimestre 2019).

l mercato immobiliare, che a partire dal secondo semestre 2022 e per gli ultimi 6 trimestri, ha attraversato **una fase di accumulo dello stock, grazie alla riduzione dei tassi di interesse**, ha cominciato a dare segni di ripresa e l'indice di assorbimento è tornato ad assumere valori positivi. Negli ultimi due anni l'andamento in crescita del tasso di interesse mostra un comportamento inverso rispetto a quello della percentuale di annunci che hanno subìto un ribasso di prezzo e dell'indice di assorbimento.

L'**indice di assorbimento** ha iniziato a salire subito dopo che i tassi di interesse hanno registrato le prime riduzioni. Contestualmente, anche il numero di annunci che hanno subìto un ribasso di prezzo è diminuito rispetto al totale, a segnalare un mercato immobiliare in cui i venditori avvertono una ridotta necessità di competere sul prezzo rispetto a prima.

Fonte: "Immobiliare.it" del 21/10/2024.

"*Il settore immobiliare italiano sembra restituire i primi segnali di vitalità dopo il periodo di appannamento riconducibile agli effetti del progressivo inaridimento del canale creditizio a sostegno degli acquisti di abitazioni"* è **quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2024 realizzato da Nomisma** che ha analizzato le performance immobiliari dei 13 principali mercati italiani: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

Secondo Nomisma la possibilità di scongelamento di una quota di domanda e la conseguente spinta al mercato dipende fondamentalmente da due fattori: da una parte **la tenuta dei redditi delle famiglie**, anche se ci troviamo in una fase dove non si può escludere un lieve peggioramento del mercato del lavoro, dall'altra, **il ripristino di condizioni di accesso al credito meno prudenti** e **selettive**.

Nonostante su questi fronti il quadro rimanga ancora incerto, "*la recente crescita, seppur lieve, di intenzionalità e transazioni consente di delineare uno* ***scenario nuovamente espansivo***".

Ad una ripresa delle compravendite fa però riscontro una frenata dei prezzi, che dopo un'ascesa ininterrotta chiudono l'anno, in media sui livelli del primo semestre del 2024.

Da quanto emerge dall'Osservatorio Nomisma, l'invarianza dei prezzi delle abitazioni nel secondo semestre dell'anno è l'esito di una revisione delle aspettative in fase di offerta, integralmente bilanciata da una minore disponibilità a riconoscere sconti in fase di trattativa.
Alla sostanziale invarianza nella media dei 13 mercati maggiori concorrono anche alcune flessioni dei valori.
Considerando invece la variazione su base annua l'incremento dei prezzi medio per i mercati monitorati è quantificabile in un +1,7% per le abitazioni in ottimo stato di conservazione e in un +1,5% per quelli in buono stato.
Fonte: "Nomisma" del 05/12/2024.

Per quanto concerne l'andamento del mercato immobiliare nell'anno corrente, Immobiliare.it ci dice che *"Il mercato della vendita entra nel 2025 forte di un aumento della domanda (+37%) superiore all'offerta (+4%) e una ripresa nell'aumento dei prezzi (+5%)"*
Il quarto trimestre del 2024 è caratterizzato da un aumento della domanda molto più marcato rispetto quello che si registra per l'offerta, la quale risulta essere anch'essa in crescita rispetto al 2023 (+4%) seppur in maniera minore rispetto ai trimestri precedenti (+7% 2024-Q3 rispetto al 2023).
Questo ha provocato un aumento della pressione della domanda sul singolo immobile e ridotto il tempo di vendita e i ribassi di prezzo, grazie alla maggiore competizione tra acquirenti. Dopo un breve rallentamento, anche i prezzi riprendono la loro crescita segnando un +4,7% rispetto al 2023.
Il panorama del mercato immobiliare italiano nell'ultimo trimestre del 2024 ha registrato un aumento dei prezzi e degli indicatori di domanda rispetto all'anno scorso. **Anche l'offerta è aumentata (+4%)**, continuando un trend crescente cominciato alla fine del 2022, che oggi ha riportato l'offerta di immobili sul mercato quasi ai livelli pre-pandemici. **L'aumento dell'offerta non è stato comunque sufficiente a soddisfare la domanda, che nell'ultimo periodo è cresciuta in misura molto maggiore (+37%)** portando ad un aumento significativo della pressione di domanda su un singolo immobile a livello nazionale.
La richiesta maggiore si è tradotta in una **leggera diminuzione del tempo di permanenza degli immobili sul mercato che continua ad attestarsi attorno ai 5,3 mesi**, e in una minore percentuale di immobili che hanno subìto ribassi di prezzo: la maggiore competizione fra coloro che cercano una casa consente ai proprietari di **vendere l'immobile prima di essere costretti ad abbassarne il prezzo**.

Il prezzo medio al mq è aumentato del 7% rispetto ai livelli pre-pandemia, raggiungendo 2.056 €/mq. Il prezzo medio di un immobile è ora 251.925€, con un incremento di 11.500€ rispetto allo scorso anno.

Fra i valori registrati a partire dal 2016, il prezzo unitario medio ha raggiunto il suo valore più basso nel primo trimestre 2020 (1.876 €/mq). A partire da allora ha seguito un trend positivo che lo ha portato oggi ad un valore superiore del 7% rispetto a quello osservato all'inizio del 2019, prima della pandemia, e di quasi il 5% superiore rispetto a quello dell'anno scorso. I**l prezzo unitario medio che si osserva oggi a livello nazionale è di 2.056 €/mq**. Il prezzo medio di un immobile in Italia è di 251.925€, di circa 11.500€ superiore rispetto al prezzo medio dello scorso anno.

Fonte: "Immobiliare.it" del 21/05/2025.

Continuando nell'analisi del mercato di riferimento, si denota che la provincia di Caserta nella regione Campania ha una popolazione di 906.074 abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Caserta, Aversa, Santa Maria Capua Vetere, Mondragone, Maddaloni, San Nicola la Strada, Castel Volturno, Sessa Aurunca, Marcianise.

La provincia di Caserta è molto importante dal punto di vista immobiliare e circa il 15% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa provincia.

Nell'intera provincia sono presenti oltre 17.365 immobili in vendita e 3.541 in affitto, con un indice di circa 23 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 302 inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.790 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 10.778 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (7.142 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 1.456 annunci in totale, seguita da locali commerciali (1.146 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Caserta (16%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Giano Vetusto (72 annunci per mille abitanti).

La provincia di Caserta ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.200 €/m² (in media in tutta la provincia).

Il prezzo medio degli appartamenti nella provincia non è uniforme tra i diversi comuni, anche se nella maggioranza dei casi ha un prezzo compreso tra 1.005 €/m² e 1.390 €/m².

Fonte: "mercato-immobiliare.info" del 22/02/2025.

1.1.3 – Rilevazioni di mercato fonti indirette

Con riferimento al mercato immobiliare locale, ***l'Osservatorio Immobiliare di "Mercato-immobiliare.info",*** registra che per il Santa Maria a Vico, con una popolazione di 14.289 abitanti, è un comune della provincia di Caserta. Dista circa 12 Km da Caserta.

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

In totale sono presenti in città 317 annunci immobiliari, di cui 292 in vendita e 25 in affitto, con un indice complessivo di 22 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'**OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Santa Maria a Vico è compreso in tutta la città tra **485 €/m²** e **925 €/m²** per la compravendita e tra **1,3 €/m² mese** e **2,9 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (865 €/m²) è di circa il 51% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.790 €/m² ed è anche di circa il 27% inferiore alla quotazione media provinciale (1.200 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la cittadina a Santa Maria a Vico è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 435 €/m² e 1.190 €/m².

Nel comune di Santa Maria a Vico sono al momento presenti 206 offerte per **appartamenti in vendita**, che rappresentano meno del 5% degli annunci di questa tipologia in provincia di Caserta.

In media nell'intero il comune, il prezzo richiesto degli appartamenti in vendita è attualmente pari a **865 €/m²** ed è nella maggioranza dei casi compreso tra **545 €/m²** e **1.190 €/m²**. Nella **zona OMI B5 (Centro Urbano Lungo Via Appia Antica ...)**, che è tra quelle con il maggior numero di annunci ed è anche la più costosa, il prezzo mediamente richiesto degli appartamenti in vendita è pari a **1.065 €/m²**. I prezzi più bassi si registrano invece presso la **zona OMI E2 (Località S. Marco)** e raggiungono in media **570 €/m²**.

Con questi valori, Santa Maria a Vico è uno dei comuni tra quelli con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti, con i prezzi degli appartamenti vicini alla media italiana.

Per quanto concerne l'andamento nel tempo, i prezzi degli appartamenti in vendita a Santa Maria a Vico negli ultimi sei mesi sono **in forte aumento** (+8,17%).

Il Borsino immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali – attribuisce agli appartamenti ricadenti nel comune di Santa Maria a Vico ***– Zona Via Panoramica a località Le Mandre –*** i seguenti valori:

Borsino Immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali –

Quotazioni Vitulazio - Zona CENTRO URBANO -			
Abitazioni in stabili di 1° fascia *Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona*	***Valore minimo (€/mq)***	***Valore medio (€/mq)***	***Valore massimo (€/mq)***
	691,00	879,00	1.067,00
Abitazioni in stabili di fascia media *Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona*	***Valore minimo (€/mq)***	***Valore medio (€/mq)***	***Valore massimo (€/mq)***
	560,00	715,00	871,00
Abitazioni in stabili di 2° fascia *Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona*	***Valore minimo (€/mq)***	***Valore medio (€/mq)***	***Valore massimo (€/mq)***
	463,00	579,00	695,00

Proseguendo nella disamina dell'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Santa Maria C.V., secondo le rilevazioni di ***Immobiliare.it***, a Gennaio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 967 al metro quadro,** con **un aumento del 9,39% rispetto a Gennaio 2024** (884 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Santa Maria a Vico ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di **€ 979 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 884 al metro quadro.

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

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

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

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

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

$$VR = sc * vu * cm$$

VR - valore reale dell'immobile espresso in Euro

sc - sommatoria della superficie commerciale in mq
vu - valore unitario commerciale espresso in €/m²
cm - coefficiente di merito dell'immobile in %

Nel caso in esame, le Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate da applicare al valore normale dell'appartamento, si riferiscono al primo semestre 2023 per immobili ricadenti nel comune di Santa Maria a Vico, **fascia/zona** – **Periferica/Via Panoramica e Località Le Mandre** – **codice di zona** *"D3"* **microzona catastale** *"0"* **tipologia prevalente** *"abitazioni di tipo civili"* **destinazione** *"residenziale"*; tale quotazione attribuisce alle abitazioni di tipo civile con normale stato conservativo, un valore minimo di **650,00 €/m²** e un valore massimo di **900,00 €/m²** da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 "***Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296".***
In applicazione alle suddette disposizioni, il valore normale dell'appartamento e del locale cantinola, inteso di fatto quale pertinenza dello stesso appartamento, è il seguente:

ANNO	2024
SEMESTRE	1
Fascia/zona: Periferica/Via Panoramica e Località Le Mandre	
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Abitazioni civili
Tipologia OMI quotata	Abitazioni civili
Grado tipologia quotata	Corrispondente
Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 650,00
Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 900,00
Stato Conservativo Abitazione	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0,3
K2 (coefficiente livello di piano)	0,4
K = (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata)	**0,375**
Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K	**€ 743,75**
Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI	**1**
VALORE NORMALE UNITARIO IN CIFRA TONDA.	**€ 750,00**

1.1.4 – Rilevazioni di mercato fonti dirette

Nella ricerca del valore di mercato sono state eseguite indagini presso più agenzie immobiliari, precisando, che per avere un quadro quanto più realistico del mercato

immobiliare della zona, le agenzie interpellate sono tutte ubicate nel territorio di Santa Maria C.V., e precisamente:

1. *Affiliato Tecnocasa Suessola Franchising D.I.*, Via Appia, 392 – S. Maria A Vico.
2. *Immobiliare Casedamare*, Via Appia, 128 – S. Maria A Vico.
3. *Migliorcasa associato FIAIP,* Via Nazionale, 54 – S. Maria A Vico.

Alle agenzie immobiliari interpellate, è stata fornita una descrizione quanto più dettagliata possibile dei beni oggetto di stima.
L'indagine eseguita ha condotto ai seguenti risultati:

1. *Affiliato Tecnocasa Suessola Franchising D.I.*, Via Appia, 392 – S. Maria A Vico:

Tipologia immobili	***Valore minimo (€/mq)***	***Valore massimo (€/mq)***	***Valore medio (€/mq)***
Appartamento	950,00	1.200,00	1.075,00

L'intervallo di valori indicato è relativo ad immobili aventi le seguenti caratteristiche:

- Atti di compravendita riferiti al biennio 2023/2024;
- Appartamenti per civile abitazione in sufficiente stato conservativo, con eventuale pertinenza costituita da locale cantinola, ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

2. *Immobiliare Casedamare*, Via Appia, 128 – S. Maria A Vico.

Tipologia immobili	***Valore minimo (€/mq)***	***Valore massimo (€/mq)***	***Valore medio (€/mq)***
Appartamento	800,00	1.100,00	950,00

L'intervallo di valori indicato è relativo ad immobili aventi le seguenti caratteristiche:

- Atti di compravendita riferiti al biennio 2023/2024;
- Appartamenti per civile abitazione in sufficiente stato conservativo, con eventuale pertinenza costituita da locale cantinola, ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

3. *Migliorcasa associato FIAIP,* Via Nazionale, 54 – S. Maria A Vico.

Tipologia immobili	***Valore minimo (€/mq)***	***Valore massimo (€/mq)***	***Valore medio (€/mq)***

Appartamento	800,00	900,00	850,00

L'intervallo di valori indicato è relativo ad immobili aventi le seguenti caratteristiche:

- Atti di compravendita riferiti al biennio 2023/2024;
- Appartamenti per civile abitazione in sufficiente stato conservativo, con eventuale pertinenza costituita da locale cantinola, ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

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

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

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

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

1.1.5 – Offerte di vendite immobiliari: campioni rilevati

Rif	Annuncio	Rif. annuncio	Sup. Comm. Mq.	Offerta Euro	Costo unitario €/mq
1	Immobiliare.it	112825785	105	95.000,00	904,00
2	Idealista.it	18605231	120	125.000,00	1.041,00
3	Immobiliare.it	106506161	120	130.000,00	1.083,00
4	Immobiliare.it	93462702	100	115.000,00	1.150,00
5	Caasa.it	P86448171	89	97.500,00	1.095,00
6	Trovacasa.it	TC87075	121	103.500,00	855,00
7	Wikicasa.it.it	15921247	122	129.930,00	1.065,00
8	Immobiliare.it	109024418	110	96.800,00	880,00
9	Immobiliare.it	1426364	95	103.500,00	1.089,00

10	Immobiliare.it	1781826	115	105.000,00	920,00
				Valore medio in c.t.	**1.000,00**

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

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

Tali offerte, come ovvio, rappresentano il massino che il venditore richiede per il proprio immobile, ma il mercato con la contrattazione, ovviamente, porta ad un abbassamento delle relative offerte. Per cui tra l'effettivo prezzo di acquisto e l'offerta esiste uno scarto variabile in ragione delle diverse realtà comunali e le specifiche tipologie immobiliari e che generalmente viene ricondotto ad una percentuale, che si contrappone generalmente tra l'offerta e la definitiva transazione.

Occorre, quindi, epurare la stima dall'errore insito nel campione (o quanto meno di ridurlo), che non sconta ancora la riduzione del prezzo, generalmente esistente, fra l'offerta e l'effettiva transazione.

1.1.6 – Elaborazione delle indagini dirette

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

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

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

e del microintorno, viene individuato il più probabile valore unitario posseduto dall'immobile.

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

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

Occorre procedere alla normalizzazione delle rilevazioni sopra reperite, tenendo conto che, quando la fonte del dato è appunto un'offerta, per pervenire al relativo prezzo, la stessa subisce una riduzione, che nelle attuali condizioni di mercato, generalmente, tale valore percentuale può essere quantificato nella misura del 5% sul valore proposto in offerta.

Nella tabella che segue si è proceduto alla determinazione dell'intervallo zonale mediante la metodologia statistica della deviazione standard sia per i valori rilevati che per quelli normalizzali:

	Valori rilevati €/mq	Valori normalizzati €/mq
	904,00	858,00
	1.041,00	988,00
	1.083,00	1.028,00
	1.150,00	1.092,00
	1.095,00	1.040,00
	855,00	812,00
	1.065,00	1.011,00
	880,00	836,00
	1.089,00	1.034,00
	920,00	874,00
Deviazione standard	**€ 106,77**	**€ 101,43**
Valore medio in c.t.	**€ 1.000,00**	**€ 960,00**

La deviazione standard di circa 101,43 €/mq fornisce l'indicazione dell'intervallo dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di €/mq 1.000,00 e quindi l'intervallo €/mq 859,00 in c.t. – €/mq 1.060,00 in c.t. entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore di tutti gli immobili aventi caratteristiche tipologiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o in zone aventi medesime caratteristiche omogenee.

Tale valore, stimato sulle proposte di vendita, è, sostanzialmente, coerente con gli indicatori sintetici forniti dalle agenzie immobiliari, e risulta essenzialmente in linea con gli indicatori sintetici relativi alle rilevazioni indirette (Borsini immobiliari) in quanto pienamente compreso nel campo di variabilità e molto prossimo ai valori medi ivi riportati; tutto ciò a riprova della concretezza e della bontà del risultato ottenuto.
In definitiva, considerate le caratteristiche tipologiche dell'immobile staggito, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario di zona, espresso in euro per metro quadrato di superficie (metodo monoparametrico) pari ad **€/mq 960,00 in c.t.**, costituito dal valore medio di mercato riscontrato per immobili ubicati in contesti simili e con caratteristiche d'uso e manutenzione comparabili.

1.1.7 – Coefficienti di merito

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.
Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

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

Si è scelto pertanto di utilizzare i correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell'Agenzia delle Entrate.
II metodo consiste nel rilevare, dalla suddetta tabella, i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e di calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito C_M da applicare al valore attribuito all'intero lotto di vendita.

1.1.8 – Stima Lotto Unico

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato, come ampiamente relazionato nei paragrafi precedenti, scaturisce dall'applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale così come calcolata in risposta al quesito n. 2, apportando i

correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)	
Fattore posizionale	
Posizione relativa alla zona OMI *Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.*	Normale *Fattore di incidenza: 0*
Servizi pubblici *Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc*.	Lontani (>300m <3.000m) *Fattore di incidenza: 0*
Trasporti pubblici *Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.*	Lontani (>300m <3.000m) *Fattore di incidenza: 0*
Servizi Commerciali *Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*	Vicini (<300m) *Fattore di incidenza: 0.1*
Verde pubblico *Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.*	Lontani (>300m< 3.000m) *Fattore di incidenza: 0*
Dotazione di parcheggi *Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*	Normale *Fattore di incidenza: 0*
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	
Stato Conservativo	Da oltre 30 anni *Fattore di incidenza: -10*
Livello manutentivo complessivo Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni	Normale *Fattore di incidenza: 0*
Finiture	Normali *Fattore di incidenza: 0*
Caratteristiche architettoniche	Normali *Fattore di incidenza: 0*
Pertinenze comuni	Normali *Fattore di incidenza: 0*
Androne	Normale *Fattore di incidenza: 0*
Prospicenza	Normale *Fattore di incidenza: 0*
Sicurezza	Normale *Fattore di incidenza: 0*
Ascensore	Assente *Fattore di incidenza: 0*
Nr. Unità nel fabbricato	Da 3 a 9 *Fattore di incidenza: 0*
Piani fuori terra	Piani *Fattore di incidenza: -0,3*
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale *Fattore di incidenza: 0*
Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa	
Livello manutentivo complessivo Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni	Normale *Fattore di incidenza: 0*
Finiture	Normali *Fattore di incidenza: 0*
Caratteristiche architettoniche	Normali *Fattore di incidenza: 0*
Piano	Rialzato *Fattore di incidenza: -0,1*
Numero piani interni	1 *Fattore di incidenza: 1*
Bagni	1 bagni per 3 camere *Fattore di incidenza: -0,6*
Servizi giorno/Lavanderia servizio giorno con water + lavabo	Assenti *Fattore di incidenza: 0*
Ripostiglio	Assente *Fattore di incidenza: 0*
Vista Esterna	Normale *Fattore di incidenza: 0*

Esposizione (ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est)	Normale *Fattore di incidenza: 0*
Luminosità	Buona (>1/8 sup. int.) *Fattore di incidenza: 0.5*
Impianti	Economici *Fattore di incidenza: -0,9*
Spazi interni	Normali *Fattore di incidenza: 0*
Distribuzione interna	Normale *Fattore di incidenza: 0*
Costruttore	
Storia	Consolidata *Fattore di incidenza: 0,5*
Struttura aziendale	Normale *Fattore di incidenza: 0*
Progettazione	Normale *Fattore di incidenza: 0*
Posizione del costruttore	Normale *Fattore di incidenza: 0*
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO	**- 9,8%**

Lotto Unico
Calcolo del valore a base d'asta

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

Valutazione dell'immobile lettera – A –

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore Unitario Euro/mq	Valore Complessivo Euro
Superficie commerciale **Lotto Unico**	132	€ 960,00	€ 126.720,00

Valore a corpo:	€ 126.800,00
Valore accessori:	===
Valore complessivo intero in cifra tonda:	€ 126.800,00
Valore diritto e quota: diritto della piena proprietà	€ 126.800,00
Valore complessivo diritto e quota in cifra tonda	**€ 126.800,00**

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

ID	Immobile	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Fgl. 5 - P.lla 5167	126.800,00	126.800,00

Adeguamenti e correzioni al valore di stima		
Riduzione del 9,8% per l'applicazione della tabella TCM 3.1.1	€	12.400,00
Valore in c.t. al netto dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1	**€**	**114.400,00**
Costi per la definizione della voltura catastale	€	250,00
Costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)	€	500,00
Valore in cifra tonda	**€**	**113.650,00**

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel presente quesito, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ed inoltre, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta (con particolare riguardo all'impossibilità in questa sede di effettuare la verifica della conformità urbanistica, per le motivazioni riportate in risposta al quesito n. 6), oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendo conto di tutto ciò il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10 %.	€ 11.365,00
Valore di stima complessivo intero in c.t. al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 102.000,00
Valore in cifra tonda degli immobili di cui al Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato in cui si trovano per la quota di piena proprietà.	**€ 102.000,00**

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

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

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

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

Il caso de quo non costituisce **caso di quota indivisa**.

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

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

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

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

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

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

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

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

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E. in merito al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad acquisire in data 19/09/202 presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Santa Maria a Vico, l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio della sig.ra OMISSIS ***(cfr. allegato n. 9)***, nonché, presso l'Ufficio Anagrafe del detto Comune, in data 12/11/2024, il certificato storico di residenza ***(cfr. allegato n. 9)***; dalla documentazione reperita, risulta quanto segue:

- I signori, OMISSIS e OMISSIS nato a Santa Maria a Vico il XXXX, deceduto in Caserta il XXXX (certificato di morte richiesto il 12/11/2024: ***cfr. allegato n. 9***), hanno contratto matrimonio in Santa Maria a Vico il XXXX: Atto n. XX - Anno 19XX - Parte XX - Serie X; annotazioni: nessuna.
- Dal certificato storico di residenza, si evince che la sig.ra OMISSIS, risulta residente nel Comune di Santa Maria a Vico dal XXXX, per nascita, emigrata a Bologna il 17/04/1958, immigrata da Bologna a Santa Maria a Vico dal 30/06/1958 a tutt'oggi (intesa quale data del rilascio del certificato di residenza storico 12/11/2024); ultima residenza: dal 07/05/2019 Via Teodoro D'Errico n.19, ex Via Panoramica I Traversa, 13 (Variazione Toponomastica Comunale).

  Pertanto, alla data della notifica del pignoramento avvenuta il 27/12/2023, la sig.ra OMISSIS aveva la propria residenza anagrafica nel Comune di Santa Maria a Vico alla Via Teodoro D'Errico n.19 (indirizzo nel quale risulta notificato l'atto pignoramento).

4. CONCLUSIONI

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti è dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale dei beni immobili che costituiscono il Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto per il diritto di piena ed intera proprietà, ammonta ad Euro 102.000,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 75 pagine, oltre gli allegati e il frontespizio, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione nella persona della dott.ssa Elmelinda Mercurio.

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

⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico.

⇒ **ALLEGATO 2:** Disegni grafici: grafico dello stato di fatto del compendio staggito.

⇒ **ALLEGATO 3:** Verifica della corrispondenza tra la foto satellitare di *Google Maps* con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*.

⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione catastale:

- Visure storiche per immobile.
- Planimetrie catastali.
- Estratto di mappa.

⇒ **ALLEGATO 5:** Ispezione ipotecaria.

⇒ **ALLEGATO 6:** Atti di provenienza

- Copia atto di compravendita Rep 10084 del 29/03/2004.

⇒ **ALLEGATO 7:** Verifica tecnico-amministrativa:

⇒ **ALLEGATO 8:** Decreto n. 647 del 03/02/1995 del Presidente Regione Campania, agli atti (decreto n. 83) dell'Ufficio Usi Civici - Regione Campania.

⇒ **ALLEGATO 9:** Certificati:

- Certificato residenza storico della sig.ra OMISSIS.
- Estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi Bianco/Ruotolo.
- Certificato di morte di OMISSIS.
- Certificato di stato di famiglia con rapporti di parentela.

⇒ **ALLEGATO 10:** Attestazione dell'invio della relazione peritale alle parti in causa.

Aversa, 01marzo 2025

L'esperto stimatore
geom. OMISSIS