

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 166/2024

G. E. Dott. ssa Linda Catagna

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 19/02/2026 ore 11:00

ESPERTO: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Francesco Cipriani Marinelli

CREDITORE PROCEDENTE:

Omissis

DEBITORI ESECUTATI:

Omissis

Omissis

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano rialzato

e di un posto auto al piano interrato

in Casapulla via Giuseppe Garibaldi n.13

NCEU Foglio 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67

Prezzo base euro 120.000,00

L'Esperto stimatore

Arch. Antonia GIOVENALE

Via Luigi Salzano 7 Marcianise (CE)

Tel. & Fax. 0823.837658

Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta n. 1904

pec antonia.giovenale@archiworldpec.it



Indice

Elenco allegati.....	3
<i>Premessa</i>	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	4
<i>CONTROLLO PRELIMINARE:</i>	5
<i>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</i>	6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	19
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	24
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	25
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	28
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	32
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	32
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	35
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	35
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	36
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	36
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	41
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. ..	41



Elenco allegati

- Allegato n. 1** – Verbale di accesso
- Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 3** – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO
- Allegato n. 4** – Regolamento di condominio e tabelle millesimali
- Allegato n. 5** – Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
- Allegato n. 6** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO
- Allegato n. 7** – Visura catastale storica Casapulla NCEU f. 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67
- Allegato n. 8** – Visura catastale storica Casapulla NCT f. 3 p.lla 5153
- Allegato n. 9** – Consultazione partita catastale n. 905
- Allegato n. 10** – Planimetrie catastali Casapulla NCEU f. 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67
- Allegato n. 11** – Descrizione grafica delle difformità catastali
- Allegato n. 12** – Scrittura privata autenticata notar per Notaio Pasquale Liotti del 04/12/2002 con nota di trascrizione
- Allegato n. 13** – Mappa catastale di impianto
- Allegato n. 14** – Concessione Edilizia n. 38/98 con grafici progettuali
- Allegato n. 15** – Concessione Edilizia n. 121/2001 con grafici progettuali
- Allegato n. 16** – Descrizione grafica delle difformità edilizie
- Allegato n. 17** – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 18** – Certificato di stato di famiglia Omissis
- Allegato n. 19** – Ispezioni ipotecarie sui nominativi Omissis e Omissis
- Allegato n. 20** – Ispezioni ipotecarie sui beni in Casapulla NCEU f. 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67
- Allegato n. 21** – Nota di trascrizione ipoteca giudiziale del 30/08/2017 nn. 28146/21642
- Allegato n. 22** – Ipoteca volontaria in rinnovazione del 25/07/2019 e nota di trascrizione frazionamento in quota atto di mutuo del 08/04/2004
- Allegato n. 23** – Ordinanza usi Civici
- Allegato n. 24** – Comunicazione amministratore
- Allegato n. 25** – Schede comparabili
- Allegato n. 26** – Certificato di residenza storico Omissis
- Allegato n. 27** – Certificato di residenza storico Omissis
- Allegato n. 28** – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti
- Allegato n. 29** – Attestazione trasmissione perizia
- Allegato n. 30** – Dati fiscali creditore precedente



Premessa

La sottoscritta Arch. Antonia Giovenale, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Santa Maria C.V. al n. 25, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con provvedimento del 13/08/2025 veniva nominata Esperto stimatore dal G. E. dott. ssa Linda Catagna, dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

La scrivente prestava giuramento telematico in data in data 19/08/2025 e riceveva dal G.E. il seguente mandato:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **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 dovrà **immediatamente segnalare al G.E.** nel modulo di controllo della documentazione 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.

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

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



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

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

In quarto luogo, l'esperto deve anche verificare se sussistono le condizioni per la nullità della procedura esecutiva ai sensi del comma 376 dell'art.1 della Legge n.178/2020, ovvero per la sospensione della procedura ai sensi del 377, oppure per l'improcedibilità ai sensi del comma 378; in particolare, deve verificare se il creditore pignorante/procedente ha eseguito la comunicazione a mezzo pec agli enti territoriali competenti nel caso in cui il pignoramento abbia colpito un immobile realizzato in **regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata**, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche. In caso affermativo deve relazionare al G.E. attraverso il modulo di controllo di seguito indicato.

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato **la certificazione notarile sostitutiva** risalente ad una scrittura privata autenticata nelle firme (trascritta il 17/12/2002) antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (24/09/2024);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dei beni pignorati;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio degli esecutati**. Lo scrivente esperto, verificando l'esistenza del rapporto di coniugio, ha provveduto a richiedere il detto certificato, allegandolo alla presente relazione, rilasciato dal Comune di Napoli, dove è stato celebrato il matrimonio. È emerso che la proprietà staggita è stata acquistata dai debitori esecutati in data antecedente al matrimonio, in comune, pro indiviso ed in parti uguali tra loro;
- in quarto luogo, che non sussistono le condizioni per la nullità della procedura esecutiva ai sensi del comma 376 dell'art.1 della Legge n.178/2020.

L'esperto stimatore segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 18/07/2024) e della relazione notarile (depositata in data 02/10/2024), il cui deposito telematico è avvenuto oltre il termine di 45 giorni, decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, previa richiesta di proroga.



Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento: “1) *Immobile sito in Casapulla alla Via Pizzetti riportato al N.C.E.U. di detto Comune al fl. 3, p.lla 5153, sub. 31, cat. A2, piano T, interno 2, Edificio B. lotto 1;* 2) *Immobile sito in Casapulla alla Via Pizzetti riportato al N.C.E.U. di detto Comune al fl. 3, p.lla 5153, sub. 67, cat. C6;*”.

Il titolo eseguito è fondato sul decreto ingiuntivo n. 4227/2014 reso in data 16 maggio - 3 luglio 2014 dal Tribunale di Napoli, notificato il 25/09/2014 e il 03/10/2014.

Veniva poi trascritta domanda giudiziale presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 30/08/2017 ai nn. 28146/21642 per dichiarare l'inefficacia, ai sensi dell'articolo 2901 c. c., dell'atto per notar Decimo Antonio del 31/07/2012, con cui Omissis e Omissis costituivano un fondo patrimoniale avente ad oggetto la proprietà dei beni immobili staggiti in Casapulla. Con sentenza n. 4768/2022, R.G. n. 457/2017, il Tribunale di Santa Maria C. V. accoglieva la domanda e per l'effetto dichiarava inefficace il fondo patrimoniale.

In data 23/04 - 03/05/2024 e 10/05/2024 veniva notificato atto di precetto in forza del quale veniva intimato il pagamento della complessiva somma di € 106.605,61.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.

Il Modulo di controllo della documentazione, ex art. 567c.p.c., depositato in data 15/09/2025, non è stato sottoposto all'attenzione del G.E. in quanto non sono emerse fattispecie che avrebbero potuto comportare l'estinzione del processo esecutivo.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario inviava raccomandata ai debitori esecutati, fissando il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, alle ore 11:30 del 02/10/2025. In predetta circostanza l'Ufficio rinveniva sui luoghi la debitrice esecutata, che consentiva il regolare accesso ai beni [cfr. allegato n.1_Verbale di sopralluogo].

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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 SOGEL.



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

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

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

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

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

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

Trattasi del pignoramento della quota di 1/1 della **piena proprietà** di un appartamento al piano rialzato e di un posto auto al piano interrato in Casapulla, via Giuseppe Garibaldi n.13.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità dei debitori eseguiti per aver acquisito lo stesso con scrittura privata autenticata nelle firme per Notaio Pasquale Liotti del 04/12/2002, trascritta il 17/12/2002 ai nn. 38016/30139.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

*"1) Immobile sito in Casapulla alla Via Pizzetti riportato al N.C.E.U. di detto Comune al **fl. 3, p.lla 5153, sub. 31**, cat. A2, piano T, interno 2, Edificio B. lotto 1; 2) Immobile sito in Casapulla alla Via Pizzetti riportato al N.C.E.U. di detto Comune al **fl. 3, p.lla 5153, sub. 67**, cat. C6;"*.

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, trattandosi di un'abitazione unifamiliare unitamente al posto auto, la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.



L'appartamento confina con:

- terreno p.lla 5532 a nord;
- appartamento sub 32 ad est;
- scala comune sub 29, appartamento sub 32 e appartamento sub 30 a sud;
- appartamento sub 30 ad ovest.

Il posto auto confina con:

- area comune sub 66 a nord e ad est;
- posto auto sub 68 a sud;
- terrapieno ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 2 _ **Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].



Figura n. 1 – Ortofoto



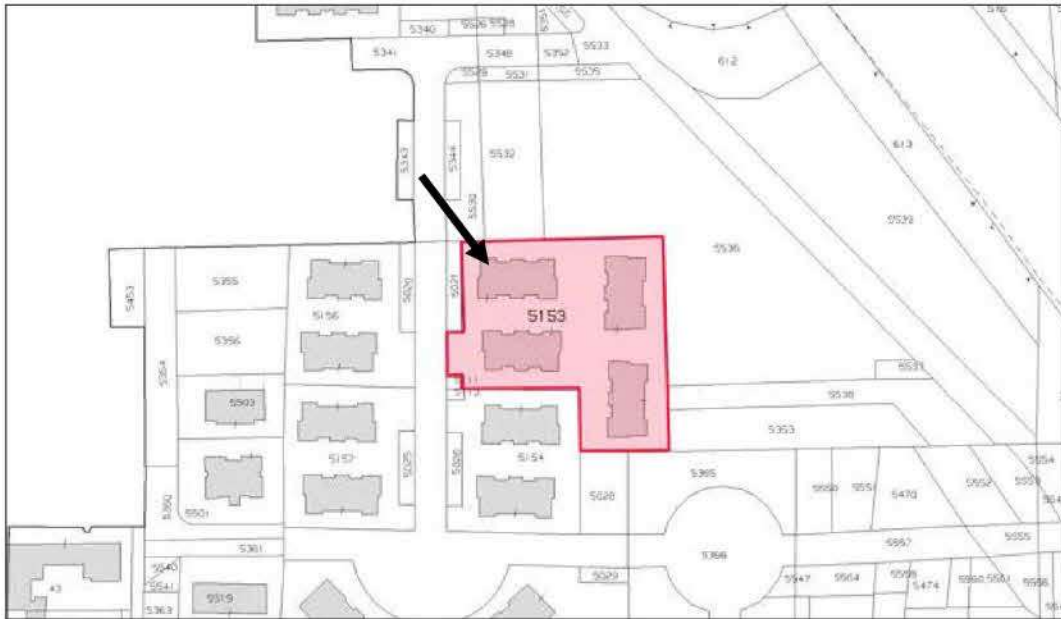


Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Segue sovrapposizione delle mappe:



Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale



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.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il pignoramento inerisce un appartamento al piano rialzato, con pertinenziale spazio scoperto, e un posto auto al piano interrato in Casapulla (CE) via Giuseppe Garibaldi n.13, Condominio MMM, Parco Moselli Lotto 1, edificio B, interno 2.

Il complesso condominiale è formato da quattro edifici identificati come scala: "A", "B", "C" e "D", ognuno costituito da tre piani fuori terra oltre all'interrato.

L'edificio B è il primo a sinistra entrando nel parco dalla strada; l'unità pignorata è posta di fronte al visitatore che giunge al piano rialzato accedendo dalla scala comune.

L'appartamento è costituito da una piccola area di ingresso, a destra della quale vi è il soggiorno con accesso alla cucina. A sinistra del detto ingresso vi è il disimpegno che dà accesso alle due camere da letto ed al wc; il confine sud del disimpegno è occupato da armadi a muro.



L'unità fruisce di un balcone che segue tutto il confine nord, collegato allo spazio esterno pertinenziale, adibito a giardino, mediante una piccola rampa di scale.

Sul detto balcone è presente un piccolo ripostiglio con pareti in alluminio.

Il posto auto è ubicato al piano interrato; è posto, analogamente all'adiacente, a spina di pesce ed è il primo a destra per chi giunge all'interrato mediante la rampa carrabile.

Il piano interrato è altresì raggiungibile mediante la scala interna comune.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'esterno e dell'interno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [cfr. allegato n. 3_Rilievo fotografico].



Fotografia n. 1 _ Prospetto del fabbricato
sull'area comune



Fotografia n. 2 _ Balcone a nord





Fotografia n. 3 _ Area scoperta esclusiva



Fotografia n. 4 _ Rampa comune di ingresso al piano interrato



Fotografia n. 5 _ Ingresso



Fotografia n. 6 _ Soggiorno





Fotografia n. 7 _ Cucina



Fotografia n. 8 _ Disimpegno



Fotografia n. 9 _ Camera n.1



Fotografia n. 10 _ Camera n.2





Fotografia n. 11 _ wc



Fotografia n. 12 _ Posto auto

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO è ubicato ad est del centro urbano, tra via Cavour, via Giuseppe Garibaldi e la fascia di rispetto della rete autostradale, in un'area residenziale di nuovo sviluppo. La zona è ad oggi dotata di opere di urbanizzazione primaria, ma risultano scarsamente presenti attività commerciali, scuole e servizi, per reperire i quali è necessario spostarsi di circa 500/700 metri, nel centro urbano. La strada denominata "Nazionale Appia" dista circa 700 metri dal LOTTO, grazie alla quale è possibile raggiungere agevolmente i vicini comuni di Santa Maria Capua Vetere e Caserta, nonché il collegamento con il casello autostradale Caserta Nord, con ingresso all'autostrada del Sole A1. La densità edilizia dell'area è medio-alta vocata, come anzi detto, *in primis* ad edilizia residenziale, la cui tipologia costruttiva principale coincide con fabbricati a torre plurifamiliari.

PARTI COMUNI

In base al regolamento di condominio, sono comuni a tutti i condomini: le aree esterne di pertinenza, il viale, la strada di accesso ai garages, e tutti gli spazi esterni, se non aggregati alle singole unità al piano rialzato e non adibite a parcheggio ed identificate con strisce di colore. Pertanto, restano escluse dalle proprietà condominiali le aree esterne al fabbricato adibite a parcheggio.



Restano individuate altresì le proprietà comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Come da tabelle millesimali [cfr. allegato n. 4 **Regolamento di condominio e tabelle millesimali**], i millesimi di parti comuni afferenti al LOTTO UNICO sono i seguenti:

Tabella A: proprietà generale: 24,68

Tabella B: generale 96,50

Tabella C: scale e ascensori 60,88

Tabella D: cantinato 82,09

Tabella E: posti auto 58,82

In base all'elaborato planimetrico ed all'elenco subalterni [cfr. allegato n. 5 **Elaborato planimetrico ed elenco subalterni**], le proprietà comuni afferenti l'edificio B sono individuate dal sub 1: corte; sub 29: scala; sub 66: corsia di manovra al piano interrato.

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai sensi del DPR 138/98 - Allegato C la superficie commerciale calcolata è pari alla somma:

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

La superficie commerciale dei vani principali e accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così calcolata:

Superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:



- nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO UNICO è costituito da:

- un appartamento al piano rialzato, la cui altezza interna è pari a 2,70 ml, in cui sono presenti:
 - un soggiorno, una cucina, un wc, due camere da letto oltre al disimpegno; l'unità fruisce di un balcone;
- spazio esterno esclusivo pertinenziale all'appartamento adibito a giardino;
- un posto auto al piano interrato.

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale.

Sup. calpestabile	Superficie
Soggiorno	26,00
Cucina	9,50
Camera n.1	11,50
Camera n.2	6,50
Wc	4,00
Disimpegno	8,00
Tot.	65,50

Sup. commerciale	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	65,50	100	65,50
Pareti divisorie interne	2,50	100	2,50
Pareti perimetrali	8,00	100	8,00
Ripostiglio esterno	1,00	25	0,25



Balcone	18,00	30	6,00
Giardino	44,00	10	4,40
Posto auto	12,50	25	3,12
Tot.			89,77

ESPOSIZIONE

Tutti i vani affacciano a nord, sul balcone adiacente al giardino.

Il wc, così come il disimpegno, è privo di aria e luce diretta.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO UNICO vige in sufficienti condizioni manutentive non ravvisandosi, al momento dell'accesso, interventi urgenti da porre in essere; si evidenzia l'assenza di aerazione diretta nel wc e la necessità di mantenere le finiture delle pareti, rilevando, in particolare, ampi distacchi dei parati.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO è realizzato con struttura in cemento armato; i solai sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica, analogamente al rivestimento del bagno e alla cucina. Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in alluminio; gli oscuramenti sono costituiti da porte romane in ferro; il portoncino di ingresso è blindato. Tra il soggiorno e la cucina è presente una porta scorrevole a doppia anta in vetro.

Sono presenti elementi decorativi nei controsoffitti del soggiorno e della camera da letto.

È presente l'impianto di riscaldamento, alimentato da caldaia a metano collegato a radiatori a parete. L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08). Sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico e idrico, tutti regolarmente funzionanti.

Le pareti del piano interrato non sono tinteggiate; la pavimentazione dello stesso piano è in ceramica.

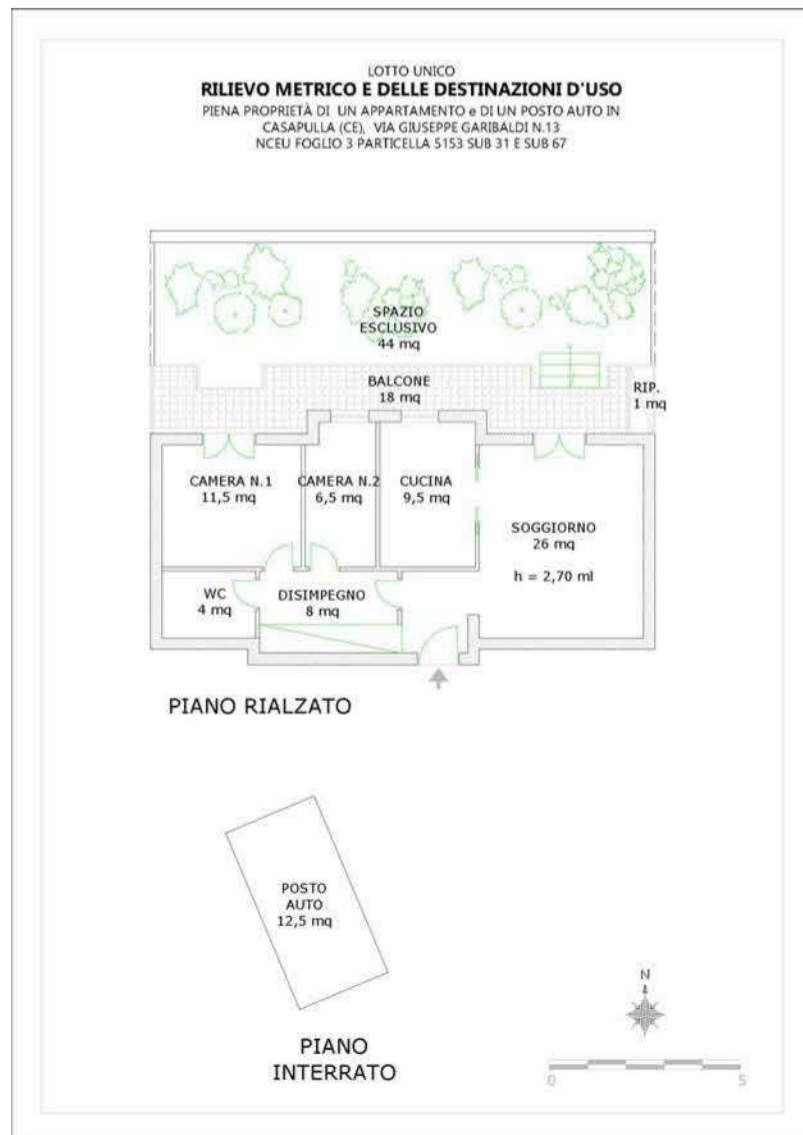
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello sono pari ad **euro 250,00**.

RILIEVO METRICO



Si riporta in minuta il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n.6_Rilievo metrico], allegato in formato ordinario alla perizia.



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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



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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con 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.

Il LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente [**cf. allegato n.7_Visura catastale storica Casapulla NCEU F. 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67**]:

Comune di Casapulla (CE) Foglio 3 Particella 5153 sub 31

Classamento:

Rendita: Euro 542,28

Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani

Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi n.13 Piano T Lotto 1 Edificio B Interno 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 88 m² Totale escluse aree scoperte: 76 m²

Comune di Casapulla (CE) Foglio 3 Particella 5153 sub 67

Classamento:

Rendita: Euro 25,51

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq

Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi n.13 Piano S1 Lotto 1 Edificio B Interno 1

Dati di superficie: Totale: 13 m²

I dati catastali sono tali dalla costituzione del 03/11/2000 Pratica n. 206273 in atti dal 03/11/2000 (n. 2211.1/2000); sono stati soggetti variazione di classamento in data 06/11/2000 Pratica n. 209308 in atti dal 06/11/2000.

AREA DI SEDIME



Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno: Foglio 3 Particella 5153 [cfr. allegato n.8_Visura catastale storica Casapulla NCT 3 p.lla 5153], con qualità: Ente Urbano, Superficie: 3597 m², costituito a seguito di tabella di variazione del 21/07/2000 Pratica n. 131359 in atti dal 21/07/2000 (n. 131359.1/2000), con cui sono stati variati e/o soppressi diversi terreni, tra cui quello di interesse.

Il terreno predecessore (dal 04/05/1998 al 21/07/2000) era così identificato:
foglio 3 p.lla 5110

Redditi: dominicale Euro 60,86 Lire 117.845 agrario Euro 15,92 Lire 30.821
con qualità: seminativo di classe 02 Superficie: 3.626 m²
costituito a seguito di frazionamento del 04/05/1998 in atti dal 04/05/1998 (n. 10067.1/1998)

Precedentemente (dal 23/08/1994 al 04/05/1998) il terreno predecessore era così identificato:

foglio 3 p.lla 5023

Redditi: dominicale Euro 61,18 Lire 118.463 agrario Euro 16,00 Lire 30.983
con qualità: seminativo di classe 02 Superficie: 3.645 m²
costituito a seguito di frazionamento del 23/08/1994 in atti dal 23/08/1994 (n. 1347.1/1994)

Dal 23/08/1994 al 23/08/1994 il terreno predecessore era così identificato:

Foglio 3 Particella 796

Redditi: dominicale Euro 581,31 Lire 1.125.573 agrario Euro 152,03 Lire 294.381
Particella con qualità: seminativo di classe 02 Superficie: 34.633 m²
costituito a seguito di variazione geometrica del 23/08/1994 in atti dal 23/08/1994 (n. 1347.1/1994).

Dal 05/03/1993 al 23/08/1994 il terreno predecessore era così identificato:

Foglio 3 Particella 796

Redditi: dominicale Euro 90,59 Lire 175.403 agrario Euro 23,69 Lire 45.875
Particella con qualità: seminativo di classe 02 Superficie: 5397 m²
costituito a seguito di frazionamento del 05/03/1993 in atti dal 04/08/1994 (n. 243.1/1993).

Dal 05/03/1993 al 05/03/1993 il terreno predecessore era così identificato:

Foglio 3 Particella 988

Redditi: dominicale Euro 581,31 Lire 1.125.573 agrario Euro 152,03 Lire 294.381
Particella con qualità: seminativo di classe 02 Superficie: 34.633 m²
costituito a seguito di variazione d'ufficio del 05/03/1993 in atti dal 04/08/1994 (n. 243.1/1993) comprendendo le particelle 204, 126, 127 e 44.

Dal 13/11/1992 al 05/03/1993 il terreno predecessore era così identificato:



Foglio 3 Particella 988

Redditi: dominicale Euro 99,20 Lire 192.075 agrario Euro 25,94 Lire 50.235

Particella con qualità: seminativo di classe 02 Superficie: 5910 m²

costituito a seguito di variazione d'ufficio del 13/11/1992 in atti dal 13/11/1992 (n. 1.2/1992) con cui è stato variato e diviso nelle particelle 988 e 989.

Dal 13/11/1992 al 13/11/1992 il terreno predecessore era così identificato:

Foglio 3 Particella 64

Redditi: dominicale Euro 284,42 Lire 550.713 agrario Euro 74,39 Lire 144.033

Particella con qualità: seminativo di classe 02 Superficie: 16.945 m²

costituito a seguito di variazione d'ufficio del 13/11/1992 in atti dal 13/11/1992 (n. 1.1/1992) ricomprendendo la p.lla 14.

Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 13/11/1992 il terreno predecessore era così identificato:

Foglio 3 Particella 64

Redditi: dominicale Euro 128,07 Lire 247.975 agrario Euro 33,49 Lire 64.855

Particella con qualità: seminativo di classe 02 Superficie: 7630 m².

INTESTATI CATASTALI

dal 04/12/2002

Omissis

Omissis

dal 03/11/2000 al 04/12/2002

Omissis

La Omissis risulta essere intestataria della particella 64 dal 27/12/1984, a seguito di atto costitutivo della società, come si evince dalla consultazione dei registri delle partite catastali **[cfr. allegato n.9_Consultazione partita catastale n. 905]**.

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di acquisto: scrittura privata autenticata nelle firme per Notaio Pasquale Liotti del 04/12/2002, trascritta il 17/12/2002 ai nn. 38016/30139.



È verificata la conformità soggettiva, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene, quali risultanti dai registri immobiliari.

Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 26/06/2024 ed alla trascrizione del 24/09/2024.

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

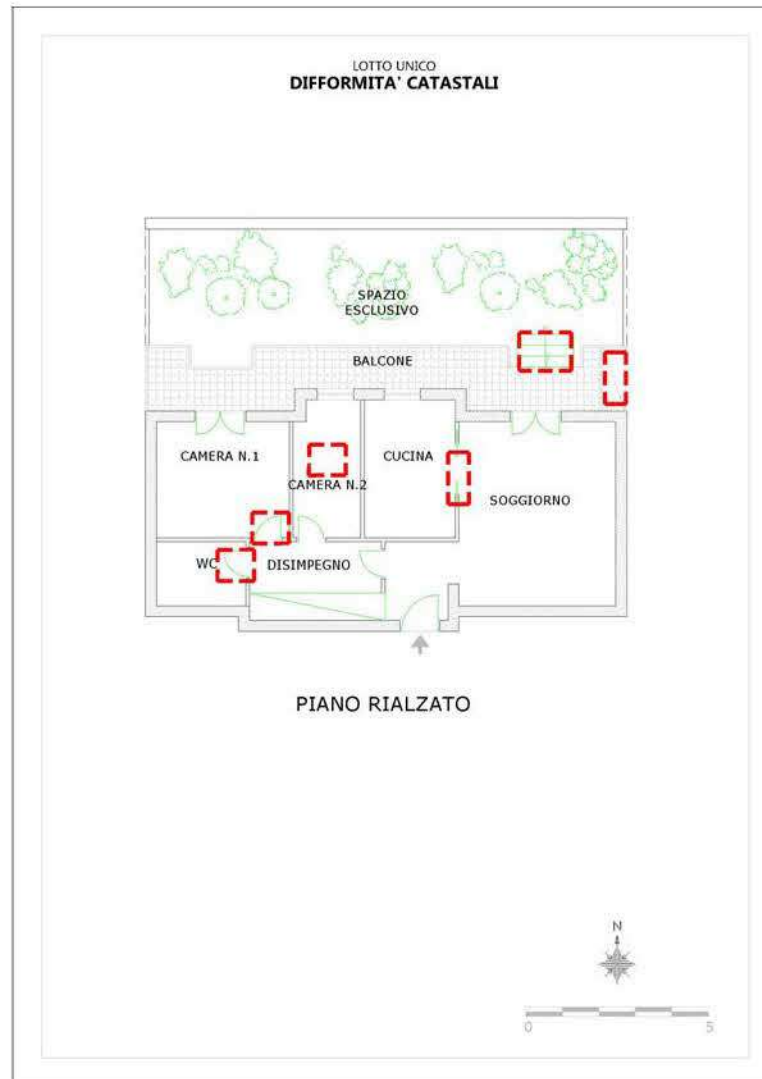
Lo stato attuale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale del posto auto sub 67 ma non è conforme alla planimetria catastale dell'appartamento sub 31 [cfr. allegato n.10_Planimetrie catastali Casapulla NCEU f. 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67], in ordine a:

- collegamento tra soggiorno e cucina;
- fusione dei vani adibiti a wc e modifica della destinazione d'uso degli stessi in camera da letto;
- realizzazione del wc, variando l'ingresso e riducendo le dimensioni della camera da letto;
- modifica della posizione della scala esterna;
- presenza del ripostiglio sul balcone.

Al fine di regolarizzare catastalmente il cespite sarà necessario aggiornare la planimetria dell'appartamento, mediante DOCFA, la cui spesa complessiva è pari ad **euro 500,00** tenendo conto degli oneri da versare all'Ente e degli onorari professionali.

Segue lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 11_Descrizione grafica delle difformità catastali], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.





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.



È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO UNICO – **piena proprietà** di **un appartamento** al piano rialzato, con pertinenziale spazio scoperto adibito a giardino, e **posto auto** al piano interrato, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Casapulla (CE), via Giuseppe Garibaldi n.13 Condominio MMM, Parco Moselli Lotto 1, edificio B, interno 2; l'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un wc oltre al disimpegno; fruisce di un balcone che dà accesso allo spazio scoperto; l'appartamento confina con: terreno p.lla 5532 a nord, appartamento sub 32 ad est, scala comune sub 29, appartamento sub 32 e appartamento sub 30 a sud, appartamento sub 30 ad ovest; il posto auto confina con: area comune sub 66 a nord e ad est, posto auto sub 68 a sud, terrapieno ad ovest.; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Casapulla (CE) Foglio 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del posto auto ma non a quella dell'appartamento in ordine a modifiche distributive interne, alla posizione della scala esterna e al ripostiglio sul balcone. Risultano rilasciate: Concessione Edilizia n. 38/98 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 121/2001 del 03/01/2001, cui non è conforme lo stato dei luoghi dell'appartamento in ordine a modifiche distributive interne, alla posizione della scala esterna e al ripostiglio sul balcone.

PREZZO BASE euro 120.000,00 (centoventimila/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 denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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.

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 24/09/2024), fino a risalire ad un atto di acquisto *inter vivos* trascritto in data 17/12/2002.

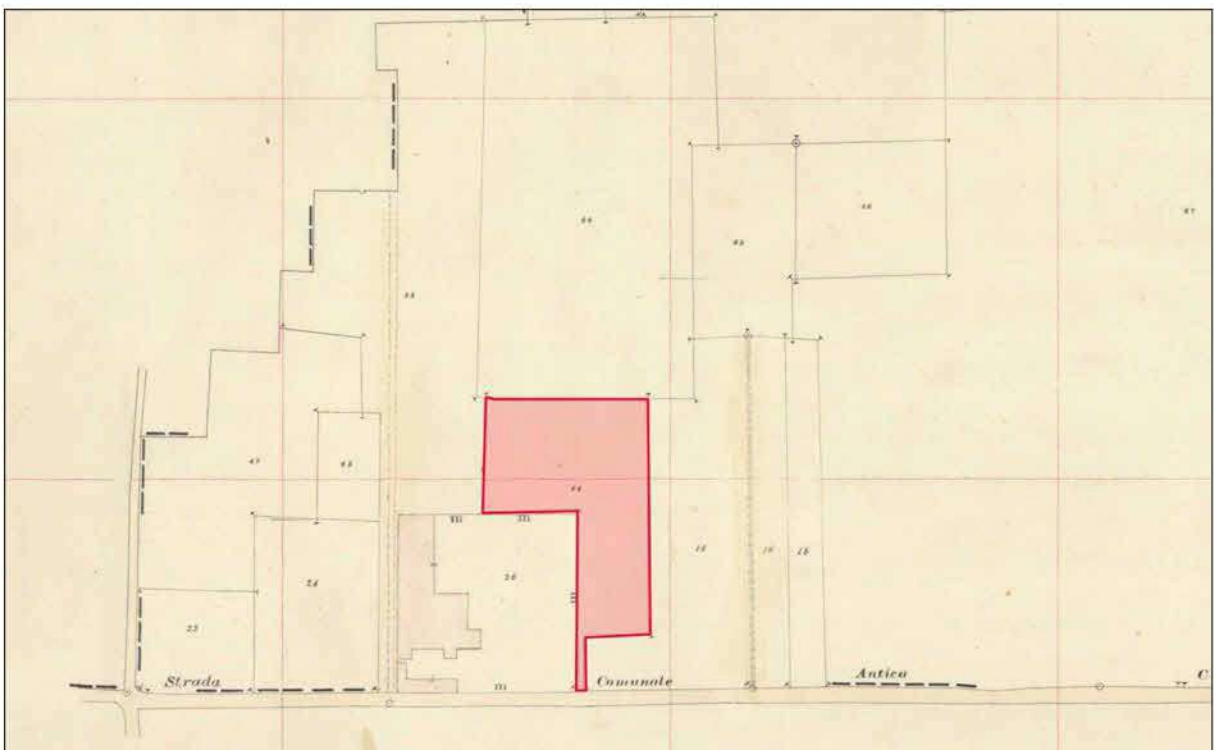
- Scrittura privata autenticata nelle firme per Notar Pasquale Liotti del 04/12/2002 trascritta il 17/12/2002 ai nn. 38016/30139

Omissis , in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società Omissis , vende ai



signori Omissis e Omissis, che acquistano in comune, pro indiviso ed in parti uguali tra loro, la porzione immobiliare facente parte del corpo identificato come fabbricato B, composta dall'appartamento al piano rialzato e dal posto auto ubicato nel piano "seminterrato"; i beni trasferiti sono così censiti nel catasto dei fabbricati: foglio 3 mappale 5153 subalterno 31 e 67 [cfr. **allegato n. 12_Scrittura privata del 04/12/2002 e nota di trascrizione del 17/12/2002 nn. 38016/30139**].

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno: Foglio 3 Particella 5153 con qualità: Ente Urbano, Superficie: 3597 m², costituito a seguito di tabella di variazione del 21/07/2000, dalla maggiore particella 5110, a sua volta frazionata dalla più ampia 5023. Il terreno all'impianto meccanografico era identificato dalla p.lla 64, evidenziato nell'estratto della mappa catastale storica di seguito riportata, fuso successivamente alla più ampia p.lla 14 [cfr. **allegato n.13_Estratto mappa catastale di impianto**].



**Figura n. 4 – Estratto mappa catastale d'impianto
con individuazione dell'area di interesse**

Al momento dell'acquisto della proprietà (04/12/2002), i debitori esecutati erano di stato civile libero; gli stessi hanno contratto matrimonio successivamente, in data 23/07/2003. I beni staggiti sono stati acquistati in comune, pro indiviso ed in parti uguali tra loro.



I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in piena proprietà dei debitori eseguiti, corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in loro favore: Scrittura privata autenticata nelle firme per Notar Pasquale Liotti del 04/12/2002 trascritta il 17/12/2002 ai nn. 38016/30139.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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



in **primo luogo**, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. doppia conformità)** e gli eventuali costi della stessa **per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**; verificherà, poi, la possibilità ai sensi del nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 1 del D.L. 69/2024 c. d. Decreto Salva casa), di sanatoria delle difformità parziali e variazioni essenziali (**doppia conformità "semplificata"**).

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Casapulla con protocollo n. 16496 del 05/09/2025. L'Ufficio tecnico evadeva la richiesta e l'esperto prendeva visione della documentazione in data 25/09/2025.



Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 38/1998 del 06/10/1998 avente ad oggetto “Realizzazione di fabbricati destinati esclusivamente ad uso abitazione, Lottizzazione in località Maiano, Lotto n. 1” su committenza del sig. Omissis , in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società Omissis

[cfr. allegato n. 14_C.E. n. 38/1998 con grafici progettuali].

Il progetto, realizzato nell’ambito del piano di Lottizzazione approvato Delibera Comunale n. 25 del 18/01/1990, prevedeva la realizzazione di “quattro corpi di fabbrica sviluppatasi su tre livelli con quattro appartamenti per piano”.

Successivamente veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 121 del 18/12/2001, quale variante in sanatoria della precedente C.E. n. 38/98 **[cfr. allegato n. 15_C.E. n. 121/2001 con grafici progettuali].**

Lo stato di fatto dell’appartamento non è conforme a quanto autorizzato in ordine a:

- apertura vano porta di collegamento tra soggiorno e cucina;
- fusione dei due vani adibiti a wc e modifica della destinazione d’uso degli stessi in camera da letto;
- realizzazione di un wc in fondo al disimpegno, variando l’ingresso e riducendo le dimensioni della camera da letto;
- modifica della posizione della scala esterna;
- illegittima realizzazione di un ripostiglio esterno.

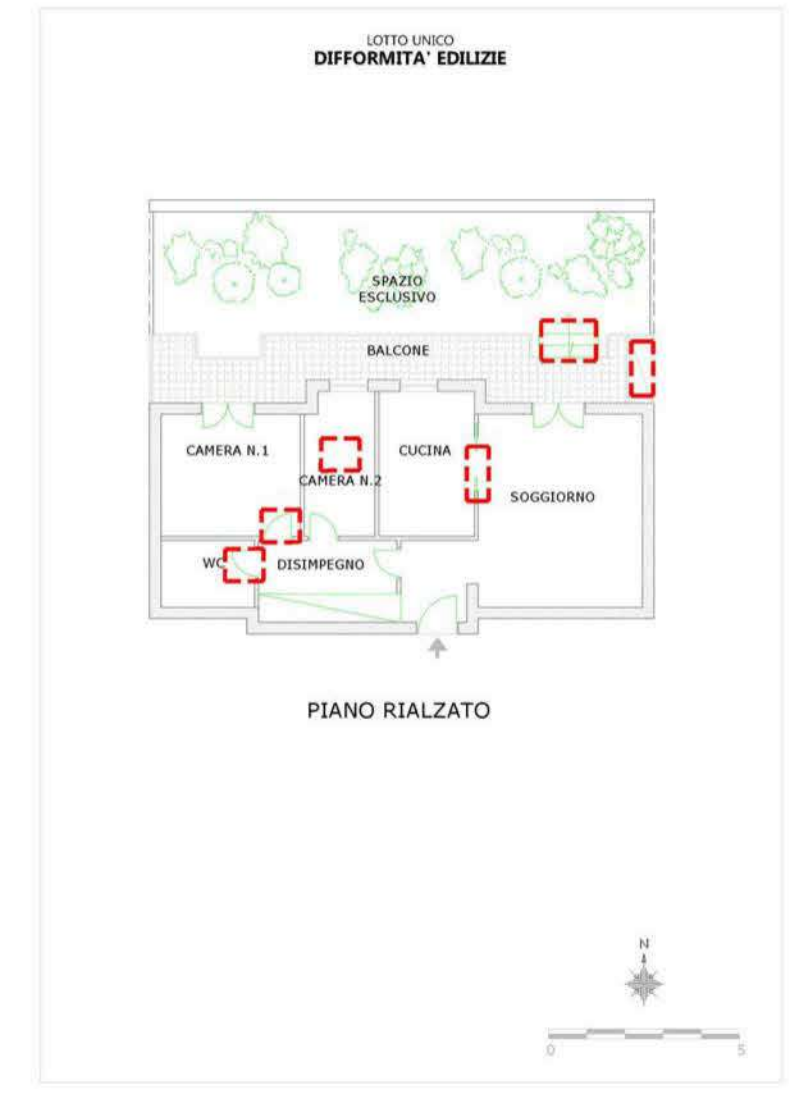
In primis è necessario precisare che occorre rimuovere il ripostiglio esterno in quanto realizzato a distanza non regolamentare dai confini; le spese all’uopo necessario sono pari ad **euro 1.000,00**, tenendo conto dello smaltimento e trasporto a rifiuto del materiale rimosso.

In secundis le modifiche distributive interne, così come la variazione di posizione della scala esterna, potranno essere sanate con accertamento di conformità, ex art. 36 del DPR 380/2001, essendo compatibili con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dell’abuso che all’attualità. La spesa all’uopo necessaria è paria ad **euro 4.000,00** tenendo conto delle spese tecniche e dell’oblazione dovuta.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Segue lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte **[cfr. allegato n. 16_Descrizione grafica delle difformità edilizie]**, riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.





Come da certificazione resa dal competente Ufficio del Settore Urbanistica, in base al PRG approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 11581 del 31/12/1983, il LOTTO UNICO ricade:

in zona omogena "C1 Residenziale di Progetto", per la quale le vigenti Norme tecniche di attuazione consentono la sostituzione e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e la nuova edificazione di aree non ancora edificate, previa redazione di Piani Particolareggiati di attuazione o lottizzazione convenzionata [cfr. allegato n. 19_Certificato di destinazione urbanistica].

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma



entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del decreto ingiuntivo n. 4227/2014 reso in data 16 maggio - 3 luglio 2014 dal Tribunale di Napoli, notificato il 25/09/2014 e il 03/10/2014, è successiva all'ultimo condono.

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.).

Nel caso di contratto d'affitto di azienda o ramo d'azienda avente ad oggetto l'immobile pignorato, l'esperto acquisirà il relativo contratto.

Il LOTTO UNICO è occupato dalla debitrice esecutata, unitamente al compagno

Omissis

, ed il proprio nipote Omissis

[cfr. allegato n.

18_Certificato di stato di famiglia].

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

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

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



- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; nel caso di immobile oggetto di **provvedimento amministrativo di dichiarazione d'interesse culturale (art.13 D.lgs. 40/2004)**, l'esperto verifichi anche la trascrizione del provvedimento nei registri immobiliari ai fini della sussistenza della prelazione dello Stato e degli altri enti pubblici a base territoriale; in tale ipotesi dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 D. lgs 42/2004 ovvero nel caso di vendita forzata, dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del P.D., decorre il termine di sessanta giorni per eventualmente esercitare la prelazione (a cura del Ministero della Cultura o degli enti pubblici territoriali detentori del vincolo), notificando – entro il detto termine – il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto dell'aggiudicazione;
- 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;
- 6) Vincoli di cui alle convenzioni PEEP ed alle convenzioni Bucalossi con indicazione del corrispettivo (ex art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108) in capo all'aggiudicatario per affrancare il bene ed immetterlo successivamente sul mercato nel suo pieno valore.

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) Diffornità 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) Diffornità 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 riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che [cfr. allegato n. 19_Ispezione ipotecaria sui nominativi Omissis

e Omissis]:

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) il bene è soggetto ad amministrazione condominiale; il regolamento di condominio è depositato agli atti del Notaio Pasquale Liotti del 04/12/2002 e trascritto in data 17/12/2002 ai nn. 38015/30138;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente [cfr. allegato n. 20_Ispezione ipotecaria sui beni in Casapulla (CE) NCEU f. 3 p.lla 5153 sub 37 e sub 61]:

- costituzione di **fondo patrimoniale** del 02/08/2012 ai nn. 29730/22046 a favore/contro Omissis e Omissis (debitori esecutati) nascente da atto di mutuo per notar Decimo Antonio del 31/07/2012 avente ad oggetto la piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di Casapulla (CE) NCEU f. 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67; detto fondo patrimoniale è stato annotato di inefficacia in data 26/04/2023 n. 1945;
- iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 30/08/2017 ai nn. 28146/21642 a **favore di Omissis** (creditore procedente) avente ad oggetto domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione, contro Omissis e Omissis (debitori esecutati), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di Casapulla (CE) NCEU f. 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67;
- *all'uopo lo scrivente esperto segnala che l'ipoteca giudiziale è stata trascritta contro Omissis e non Omissis, ovvero su un nominativo non coincidente con quello riportato nei certificati anagrafici* [cfr. allegato n. 21_Nota di trascrizione **ipoteca giudiziale del 30/08/2017 ai nn. 28146/21642**];
- iscrizione di **ipoteca volontaria in rinnovazione** (dell'iscrizione n. 3448 del 03/08/1999) del 25/07/2019 ai nn. 25733/3098 a **favore di Omissis** (creditore ipotecario) nascente da atto di mutuo per notar Pasquale Liotti del 03/08/1999 contro Omissis



e Omissis (debitori
esecutati), Omissis , Omissis

, gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di Casapulla (CE) NCEU f. 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67 [cfr. **allegato n. 22 Nota di trascrizione ipoteca in rinnovazione e nota di trascrizione frazionamento in quota mutuo del 08/04/2004**];

- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 29/04/2024 ai nn. 35804/28792 **a favore di** Omissis _____ (creditore precedente)

contro Omissis e

Omissis (debitori esecutati), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di Casapulla (CE) NCEU f. 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67;

- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, sottratto dal prezzo base d'asta, è pari ad **euro 5.000,00**;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, sottratto dal prezzo base d'asta, è pari ad **euro 500,00**;
- il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è pari ad **euro 250,00**, sottratto dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Casapulla NCEU f. 3 p.lla 5153 sub 31 e sub 67, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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

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

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

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



Nel caso in cui il terreno sia gravato da uso civico riconosciuto in favore di soggetti privati, uso civico non ancora liquidato, l'esperto segnalerà la circostanza, ricordando che per detto uso (lo si ripete: uso civico a favore di privati) non vi è più il regime giuridico di inalienabilità secondo quanto dichiarato dalla Corte Costituzionale (cfr. Sentenza n. 119 del 2023 della Corte Costituzionale).

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.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello nè uso civico. Dalla Copia dell'Ordinanza del 2 Novembre 1933 relativa "ex Comune di Casapulla, ora aggregato del Comune di S. Maria C.V." si decreta che "*non esistono nel predetto ex Comune terreni demaniali da sistemare o usi civici da liquidare*" [cfr. allegato n. 23 Ordinanza Usi Civici].

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.

Il bene è soggetto ad amministrazione condominiale.

Come da comunicazione resa dall'amministratore [cfr. allegato n. 24 Comunicazione amministratore], l'importo fisso mensile delle spese di gestione è pari ad euro 35,00, ovvero euro 420 annui.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Risultano spese scadute non pagate nell'anno 2024, pari ad euro 2.569,67, e nell'anno 2025, pari ad euro 70,00, per un totale di **euro 2.639,67**.

Non sono presenti giudizi in corso.

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.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.



Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”.

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L’idea che l’offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un’offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all’assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l’aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l’adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.



Giudizio su scala	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 25_Schede comparabili], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall'agenzia Studio Immobiliare Casapulla e Studio Lincoln srl (affiliato Tecnocasa) individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

- Valore di mercato: 155.000,00 €
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 5 mesi
- Superficie commerciale: 87,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livello del piano: 2
- Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.2

- Valore di mercato: 155.000,00 €
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi
- Superficie commerciale: 78,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 wc
- Livello del piano: 1
- Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.3

- Valore di mercato: 128.000,00 euro
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese
- Superficie commerciale: 62,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc



- Livello del piano: 2
- Livello di manutenzione: 8

SUBJECT

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 89,77 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livello del piano: PT (rialzato)
- Livello di manutenzione: 6

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 155.000,00	€ 155.000,00	€ 128.000,00	?
dati del contratto	5 mesi	2 mesi	1 mese	0 mesi
superficie utile interna	87,00	78,00	62,00	89,77
numero servizi igienici	1	2	1	1
numero di piano	2	1	2	PT
livello di manutenzione	7	7	8	6

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 155.000,00	€ 155.000,00	€ 128.000,00
dati del contratto	-€ 2.131,25	-€ 852,50	-€ 352,00
superficie utile interna	€ 5.344,76	€ 22.710,40	€ 53.582,64
numero servizi igienici	€ 0,00	-€ 5.000,00	€ 0,00
numero di piano	-€ 9.300,00	-€ 4.650,00	-€ 7.680,00
livello di manutenzione	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	-€ 20.000,00
valore di mercato corretto	€ 138.913,51	€ 157.207,90	€ 153.550,64

Variazione < 10%

SINTESI DI VALUTAZIONE

$$(\text{€ } 138.913,51 + \text{€ } 157.207,90 + \text{€ } 153.550,64) / 3 = \text{€ } 149.890,68$$

Al dedotto importo occorrerà sottrarre:

euro 250,00 per attestato di prestazione energetica

euro 500,00 per regolarizzazione catastale

euro 1.000,00 per rimozione ripostiglio esterno



euro 4.000,00 per accertamento di conformità

euro 2.639,67 per insoluti condominiali

per un totale di euro 7.389,67

Si avrà: 149.890,68 € - 8.389,67 € = 141.501,01 €

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

euro 120.275,86 arrotondato a **euro 120.00,00**

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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**.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Casapulla, Omissis è residente in via Giuseppe Garibaldi n. 13 piano rialzato, scala B, interno 2, dal 29/01/2004 [cfr. allegato n. 26 _ **Certificato storico di residenza**]; l'indirizzo risulta invariato dalla data del pignoramento alla data di redazione della perizia.



Come da certificazione rilasciata dal Comune di Omissis, Omissis è residente in Omissis dal 25/02/2020 [cfr. allegato n. 27 _ **Certificato storico di residenza** Omissis]; l'indirizzo risulta invariato dalla data del pignoramento alla data di redazione della perizia.

I debitori esecutati hanno contratto matrimonio in Napoli in data 23/07/2003 in regime di comunione dei beni, successivamente all'acquisto della proprietà staggita, avvenuta in data 04/12/2002. Con provvedimento del 23/12/2015 del Tribunale di Santa Maria C.V. è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi, annotata in data 04/06/2016 [cfr. allegato n. 28 _ **Estratto di matrimonio**].

C O N C L U S I O N I

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. ssa Linda Catagna con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Marcianise, 7 novembre 2025

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE
Vi è firma digitale

