

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 259/2024

G. E. Dott. ssa Elmelinda Mercurio

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 19/03/2026 ore 10:15

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott.ssa Carmela Cecere

CREDITORE PROCEDENTE:

Crédit Agricole Italia S.p.A.,
(già Credit Agricole Cariparma S.p.A.,
già CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A.)
che agisce per il tramite della sua mandataria
INTRUM ITALY S.p.A., con sede in Milano

DEBITORE ESECUTATO:

OMISSIS, nato a il
(c.f. OMISSIS)

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

*Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano primo
in Caserta via Molino Militare n. 116
NCEU Foglio 27 p.lla 5473 sub 4
Prezzo base euro 210.000,00*



L'Esperto stimatore

Arch. Antonia GIOVENALE

Via Luigi Salzano n.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.	10
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	19
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	23
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	24
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	27
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	31
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	31
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	33
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	34
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	34
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	35
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	40
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. ..	40

Elenco allegati

- Allegato n. 1** – Verbale di primo accesso
- Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 3** – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO
- Allegato n. 4** – Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
- Allegato n. 5** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO
- Allegato n. 6** – Visura catastale storica Caserta NCEU f. 27 p.lla 5473 sub 4
- Allegato n. 7** – Visura catastale storica Caserta NCT f. 27 p.lla 5473
- Allegato n. 8** – Visura catastale storica Caserta NCT f. 27 p.lla 620
- Allegato n. 9** – Visura catastale storica Caserta NCT f. 27 p.lla 811
- Allegato n. 10** – Planimetria catastale Caserta NCEU f. 27 p.lla 5473 sub 4
- Allegato n. 11** – Descrizione grafica delle difformità catastali
- Allegato n. 12** – Atto di donazione del 05/11/2007 con nota di trascrizione
- Allegato n. 13** – Atto di donazione e divisione del 30/12/2005 con nota di trascrizione + nota in rettifica
- Allegato n. 14** – Nota di trascrizione atto di compravendita del 24/01/1973 nn. 5345/5051
- Allegato n. 15** – Partitari catastali
- Allegato n. 16** – Licenza Edilizia n. 44/73 con grafici progettuali
- Allegato n. 17** – Attestato Ufficio Tecnico
- Allegato n. 18** – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 19** – Certificato di stato di famiglia OMISSIS
- Allegato n. 20** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 21** – Ispezione ipotecaria sull'immobile in Caserta NCEU f. 27 p.lla 5473 sub 4
- Allegato n. 22** – Nota di trascrizione ipoteca volontaria
- Allegato n. 23** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 24** – Comunicazione inesistenza Usi Civici
- Allegato n. 25** – Schede comparabili
- Allegato n. 26** – Certificato di residenza storico OMISSIS
- Allegato n. 27** – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio OMISSIS
- Allegato n. 28** – Attestazione trasmissione perizia
- Allegato n. 29** – 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 24/11/2025 veniva nominata Esperto stimatore dal G. E. dott. ssa Elmelinda Mercurio, 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 25/11/2025 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 un atto di compravendita (trascritto il 24/01/1973) antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (25/10/2024);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** del bene pignorato;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio dell'esecutato**. 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 Caserta, dove è stato celebrato il matrimonio. È emerso che la proprietà staggita è stata acquistata dal debitore esecutato in regime di separazione dei beni. I beni pignorati sono personali ai sensi dell'art.179 lett. b) del Codice Civile;
- 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 23/10/2024) e della relazione notarile (depositata in data 28/10/2024), il cui deposito telematico è avvenuto nel rispetto dei termini.

Dalla verifica della documentazione versata in atti, si evince che è oggetto di pignoramento: “*Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Caserta, Via Molino Militare n. 40, censita al NCEU di detto Comune, al foglio 27, part. 5473, sub.4, categoria A/2, vani 7,5*”.

Il titolo esecuto è fondato sul contratto di mutuo ipotecario del 16/01/2008, a rogito del Dott. Vincenzo Barletta, e successivo precetto di pagamento determinato da morosità notificato in data 03/07/2024 per un importo di euro 217.876,44.

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 18/12/2025, 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 al debitore esecutato, fissando il primo accesso al bene, congiuntamente all’esperto stimatore, alle ore 9:30 del 11/12/2025. In predetta circostanza l’Ufficio rinveniva sui luoghi il debitore esecutato, che consentiva il regolare accesso al cespite staggito [**cf. allegato n.1_Verbale di primo accesso**].

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

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

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

-qualora l’atto di pignoramento rechi l’indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell’esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell’usufrutto o della proprietà superficaria; 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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad

esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

Trattasi del pignoramento della quota di 1/1 della **piena proprietà** di un appartamento al piano primo in Caserta, via Molino Militare n. 116.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato per aver acquisito il diritto di usufrutto con: Atto di donazione per notar Vincenzo Barletta del 05/11/2007, trascritto il 21/11/2007 ai nn. 63794/34450, e la nuda proprietà con: Atto di donazione e divisione per notar Orsi Raffaele del 30/12/2005, trascritto il 12/01/2006 nn. 2068-9/1021-2 (rettificato in data 19/11/2007 nn. 63547-8/34279-80).

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

*"Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Caserta, Via Molino Militare n. 40, censita al NCEU di detto Comune, al **foglio 27, part. 5473, sub.4**, categoria A/2, vani 7,5".*

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 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. Sebbene, infatti, l'appartamento sia diviso in due unità, le stesse fruiscono della stessa cucina e di impianti comuni.

L'appartamento confina con:

- affaccio su area esclusiva sub 6 a nord, ad est e ad ovest;
- scala comune sub 7 a sud.

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 primo in Caserta (CE) via Molino Militare n. 116.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO, posto ad angolo tra via Molino Militare e via Umberto Nobile, è costituito da due piani fuori terra oltre al sottotetto. La scala che consente l'accesso alle unità è in posizione centrale, raggiungibile attraversando l'area comune che collega Via Molino Militare all'edificio. L'appartamento pignorato al piano primo è il primo a destra per chi sale le scale.

Superato l'ingresso dal pianerottolo della scala comune, si rinviene un disimpegno, in cui sono presenti due portoncini blindati, con accesso a due unità indipendenti, collegate solo esternamente dal balcone che perimetra l'intero appartamento.

Il portoncino posto di fronte all'ingresso individua un'unità costituita da: tre camere, un disimpegno ed un wc; il portoncino posto a sinistra dell'ingresso dalla scala individua una seconda unità costituita da: un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un wc oltre ad un piccolo disimpegno.

Come anticipato, le due unità, che precedentemente costituivano un appartamento unico, sono messe in comunicazione dall'esterno, attraverso il balcone, con sviluppo a "C", avente affaccio a nord, ad est e ad ovest.

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 su via Molino Militare



Fotografia n. 2 _ Individuazione del LOTTO UNICO



Fotografia n. 3 _ Angolo del fabbricato tra via
Molino Militare e via Umberto Nobile



Fotografia n. 4 _ Ingresso alla scala comune



Fotografia n. 5 _ Prospetto nord



Fotografia n. 6 _ Affaccio del balcone su via
Molino Militare



Fotografia n. 7 _ Ingresso comune alle due unità



Fotografia n. 8 _ Camera da letto n.1



Fotografia n. 9 _ Camera da letto n.2



Fotografia n. 10 _ wc n. 1



Fotografia n. 11 _ Soggiorno



Fotografia n. 12 _ Cucina



Fotografia n. 13 _ Collegamento tra cucina e
soggiorno



Fotografia n. 14 _ wc n. 2

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO è ubicato a nord del centro di Caserta, in adiacenza al Parco della Reggia, nel tratto in cui si collega la fontana dei Delfini alla fontana di Eolo; via Molino Militari separa infatti l'area di pertinenza del Monumento dal restante edificato urbano.

Escludendo pertanto l'area di interesse storico-archeologico, la zona in cui ricade il bene ha vocazione prevalentemente residenziale, con presenza di fabbricati articolati in due o tre piani fuori terra, con densità edilizia medio/alta.

Sono presenti attività funzionali alle residenze ed, in particolare, l'Ospedale civile di Caserta dista meno di cinquecento metri.

Circa i collegamenti viari, il LOTTO UNICO è prossimo alla SS 7, che collega la città di Caserta ad est con Santa Maria Capua Vetere e ad ovest con Maddaloni.

PARTI COMUNI

In base all'atto di acquisto, le proprietà comuni sono individuate ai sensi dell'art. 1117 c.c.

In base all'elaborato planimetrico ed all'elenco subalterni [cfr. allegato n. 4 **Elaborato planimetrico ed elenco subalterni**], le proprietà comuni sono indeterminate dal sub 7: spazio di ingresso e vano scala.

Le parti comuni non sono individuate da millesimi di proprietà.

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 primo diviso in due unità aventi un disimpegno di ingresso in comune e altezza interna pari a 3,10 ml:

- la prima unità si compone di: tre camere da letto, un wc oltre al disimpegno;
- la seconda unità si compone di: un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un wc oltre ad un piccolo disimpegno;

le due unità fruiscono in maniera comune di un balcone su cui hanno affaccio.

Segue la determinazione della superficie calpestabile divisa per le due unità che, avendo caratteristiche manutentive differenti (l'unità n.1, unitamente all'ingresso comune, è stata oggetto di recenti lavori di manutenzione, mentre l'unità n.2, unitamente al balcone comune, non è stata oggetto di lavori di manutenzione), saranno soggette a diversi parametri di valutazione, ed il calcolo della superficie commerciale.

Sup. calpestabile unità n.1	Superficie mq
Ingresso	5,00
Camera n.1	15,00
Camera n.2	16,00
Camera n.3	20,00
Wc	5,50
Disimpegno	12,00
Tot.	73,50

Sup. calpestabile unità n.2	Superficie mq
Soggiorno	27,50
Cucina	19,00
Camera n.1	13,50
Wc	3,50
Disimpegno	4,00
Tot.	67,50

Sup. commerciale unità n. 1	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	73,50	100	73,50
Pareti divisorie interne	3,50	100	3,50
Pareti perimetrali	6,00	100	6,00
Tot.			83,00

Sup. commerciale unità n. 2	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	67,50	100	67,50
Pareti divisorie interne	3,50	100	3,50
Pareti perimetrali	6,00	100	6,00
Balcone	25,00	30	7,50
	29,00	10	2,90
Tot.			87,40

ESPOSIZIONE

Circa l'unità n.1, tutti i vani affacciano sul balcone ad ovest mediante porte, fatta eccezione per il wc che affaccia mediante una finestra a nord; il disimpegno è privo di aria e luce diretta.

Circa l'unità n.2, tutti i vani affacciano ad est: il soggiorno e la cucina mediante porte sul balcone, la camera da letto mediante finestra; il wc affaccia con una finestra a nord.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Come anticipato, è necessario distinguere lo stato manutentivo delle due unità costituenti LOTTO UNICO, in quanto l'unità n. 1 vige complessivamente in buone

condizioni manutentive, essendo stata soggetta a recenti lavori di manutenzione, a differenza della seconda che presenta finiture vetuste.

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 dei bagni e della cucina; si evidenzia che la pavimentazione della prima unità presenta una recente manifattura, mentre le ceramiche presenti nella seconda unità sono coeve all'edificazione del fabbricato, analogamente agli infissi interni ed esterni, che mostrano caratteristiche costruttive datate. Anche la pavimentazione del balcone risulta non mantenuta; presenta infatti: incisioni, lacune ed alterazioni. Si evidenzia inoltre che il bagno della prima unità è incompleto, in quanto presenta solo il vaso in ceramica ed una piccola vasca. Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in alluminio; gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in PVC.

Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate; le pareti esterne sono rifinite con intonaco di tipo "graffiato", su cui si evidenziano ampi ammaloramenti in corrispondenza degli aggetti dei balconi.

È presente l'impianto di riscaldamento, alimentato da caldaia a metano collegato a radiatori a parete. L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08); le spese di adeguamento sono pari ad **euro 7.000,00**. Sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico e idrico, tutti regolarmente funzionanti.

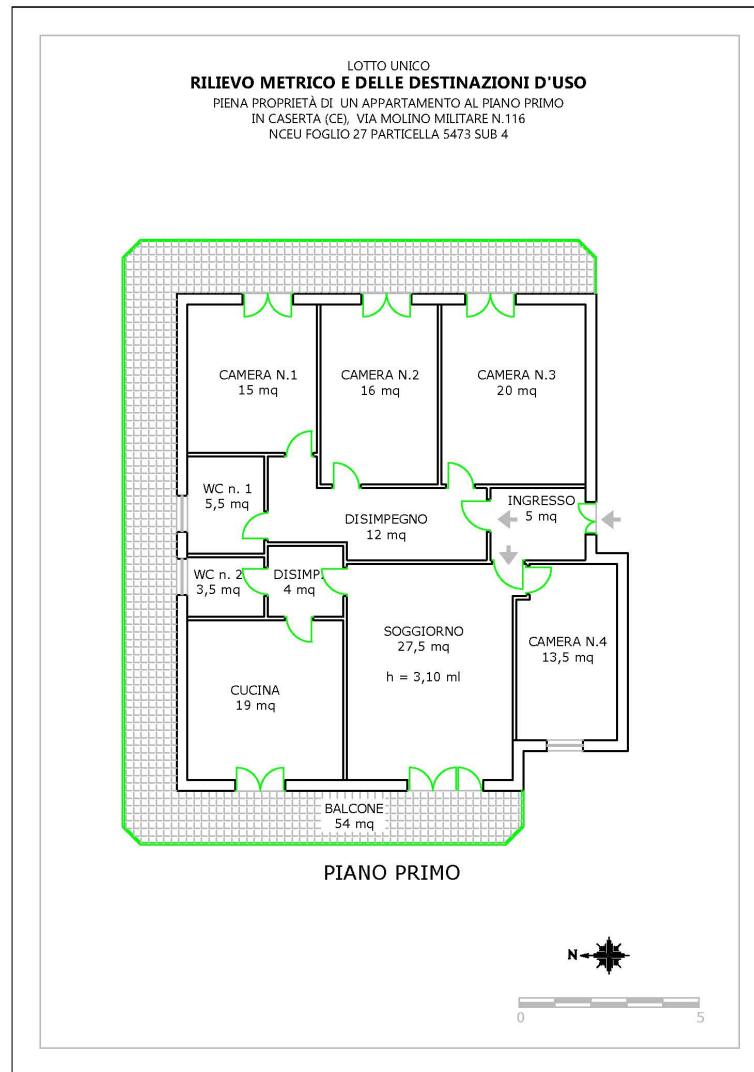
Le due unità non hanno impianti autonomi, in quanto facenti capo ad un'unica utenza.

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.5_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 accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Il LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente [**cf. allegato n.6_Visura catastale storica Caserta NCEU F. 27 p.lla 5473 sub 4**]:

Comune di Caserta (CE) Foglio 27 Particella 5473 sub 4

Classamento:

Rendita: Euro 484,18

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: via Molino Militare n. 4 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 162 m² Totale escluse aree scoperte: 152 m²

I dati catastali e del classamento sono stati interessati dalle seguenti variazioni:

- in data 29/11/2004, Pratica n. CE0303472, in atti dal 29/11/2004: Variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 68255.2/2004). L'immobile fino al 29/11/2004 è stato così identificato: Foglio 27 Particella 647 sub 4;
- in data 07/03/2003, Pratica n. 90090, in atti dal 07/03/2003: Variazione di classamento (n. 3346.1/2003); viene convalidato il classamento proposto in data 24/01/2003 (Rendita: Euro 484,18 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani);
- in data 24/01/2003, Pratica n. 17917, in atti dal 24/01/2003: Variazione di divisione (n. 1144.1/2003); si registra il frazionamento dell'originaria unità identificata dal sub 1;

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era così identificato e classato:

Foglio 27 Particella 647 Subalterno 1

Rendita: Lire 1.120 Zona censuaria 2

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8,0 vani.

Tali dati sono stati vigenti fino alla divisione del 24/01/2003, soggetti solo a variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Gli intestati catastali nel ventennio risultano:

dal 05/11/2007

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

dal 30/12/2005 al 05/11/2007

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

dal 30/12/2005 al 05/11/2007

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

OMISSIS (CF OMISSIS) nata a il

dall'impianto al 30/12/2005

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

AREA DI SEDIME

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno: Foglio 27 Particella 5473 [**cf. allegato n.7_Visura catastale storica Caserta NCT 27 p.lla 5473**], con qualità: Ente Urbano, Superficie: 785 m², costituito a seguito di Tipo Mappale del 29/11/2004, Pratica n. CE0303470, in atti dal 29/11/2004, con Variazione di identificativo per allineamento mappe (n. 1025.1/2004) sopprimendo la p.lla 620 e la p.lla 811.

Il terreno Foglio 27 Particella 620 [**cf. allegato n.8_Visura catastale storica Caserta NCT 27 p.lla 620**], fino alla data della soppressione del 29/11/2004, era così classato:

Redditi: dominicale Euro 3,38 Lire 6.552, agrario Euro 0,85 Lire 1.638

Particella con qualità: Seminativo di classe 3 Superficie: 252 m²

Il terreno Foglio 27 Particella 811 [**cf. allegato n.9_Visura catastale storica Caserta NCT 27 p.lla 811**], dal 28/12/1972 al 26/03/1985 è stato così classato:

Redditi: dominicale Euro 7,16 Lire 13.858 agrario Euro 1,79 Lire 3.465

Particella con qualità: Seminativo di classe 3 Superficie: 533 m²

Al momento della soppressione, i terreni p.lla 620 e p.lla 811 erano intestati a:

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

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:

- **atto di donazione dell' usufrutto** per notar Vincenzo Barletta del 05/11/2007 trascritto il 21/11/2007 ai nn. 63794/34450;
- **atto di donazione della nuda proprietà e divisione** per notar Orsi Raffaele del 30/12/2005 trascritto il 12/01/2006 nn. 2068-9/1021-2.

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 12/09/2024 ed alla trascrizione del 25/10/2024.

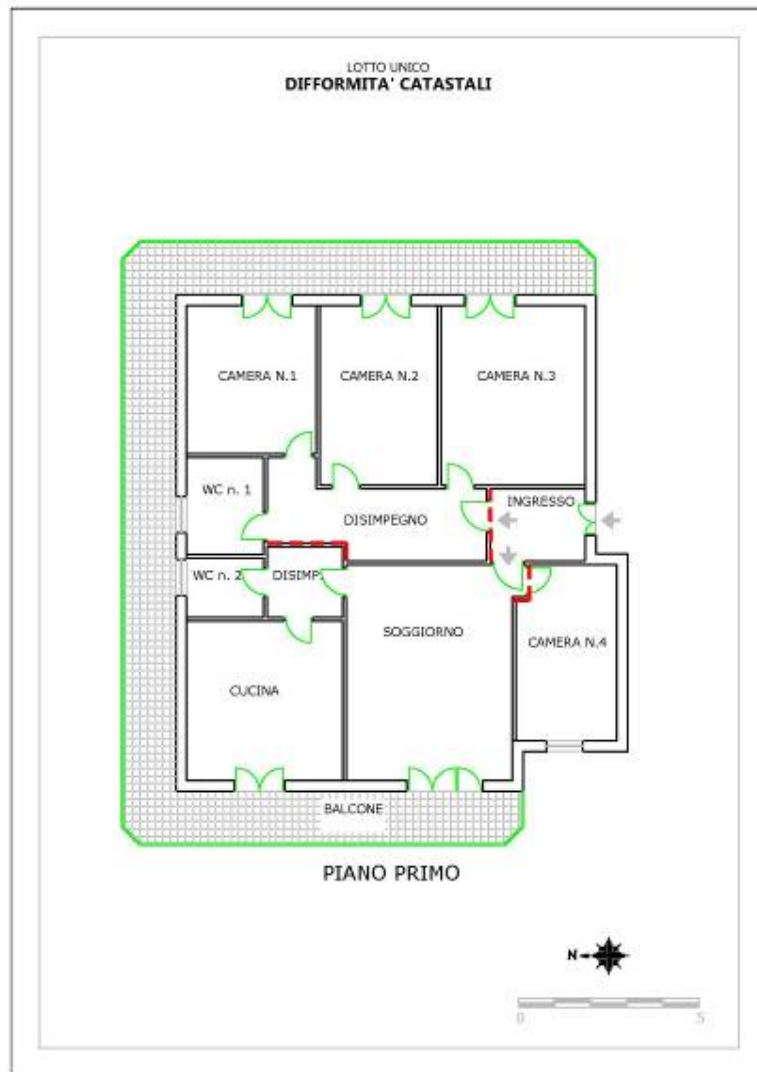
DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Lo stato attuale dei luoghi è non conforme alla planimetria catastale [cfr. allegato n.10_Planimetria catastale Caserta NCEU f. 27 p.lla 5473 sub 4], in ordine a:

- variazioni distributive interne a seguito delle quali sono state realizzate due unità indipendenti collegate solo dal balcone esterno, aventi il disimpegno di ingresso comune;
inoltre:
- non risulta coerente l'altezza interna: è indicata un'altezza pari a 3,00 m, mentre è stata rilevata un'altezza di 3,10 ml;
- è necessario aggiornare la toponomastica, essendo il numero civico pari a 116 e non a 40.

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 primo, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Caserta (CE), via Molino Militare n. 116; l'ingresso all'appartamento immette in un disimpegno comune che consente l'accesso a due unità indipendenti collegate esternamente da un balcone e con impianti uniti; la prima, soggetta a recenti lavori di manutenzione, è costituita da: tre camere da letto, un wc ed un disimpegno; la seconda, con finiture vetuste, comprende: un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un wc oltre ad un piccolo disimpegno; l'appartamento confina con: affaccio su area esclusiva sub 6 a nord, ad est e ad ovest; scala comune sub 7 a sud; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Caserta (CE) Foglio 27 Particella 5473 sub 4**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a modifiche distributive interne che hanno determinato la realizzazione di due unità. Risultano rilasciate: Licenza Edilizia n. 44/73 del 22/02/1973 e Concessione in Sanatoria n. 2396/2003 del 20/05/2003, quest'ultima non reperita in archivio ed in assenza della quale non è possibile stabilire la regolarità edilizia del cespite; l'esperto ha ritenuto opportuno decurtare il valore di mercato di un'aliquota rappresentativa di eventuali vizi occulti.

PREZZO BASE euro 210.000,00 (duecentodiecimila/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 precedente.

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni 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 25/10/2024), fino a risalire ad un atto di acquisto *inter vivos* trascritto in data 24/01/1973.

- **Atto di donazione** per notar Vincenzo Barletta del 05/11/2007 trascritto il 21/11/2007 ai nn. 63794/34450

OMISSIS, nato a il, dona al figlio OMISSIS, nato a il, il diritto di usufrutto generale vitalizio sull'appartamento in Caserta via Molino Militare, distinto in catasto al foglio 27 p.la 5473 sub 4 [cfr. allegato n. 12_Atto del 05/11/2007 con nota di trascrizione].

- **Atto di donazione e divisione** per notar Orsi Raffaele del 30/12/2005 trascritto il 12/01/2006 ai nn. 2068/1021 (rettifica del 19/11/2007 nn. 63547-48/34279-80) [cfr. allegato n. 13_Atto del 30/12/2005 con nota di trascrizione + nota in rettifica].

OMISSIS, nato a il, riservandosi l'usufrutto vitalizio, dona al figlio OMISSIS, nato a il, e alla figlia OMISSIS, nata a il, la nuda proprietà del fabbricato in Caserta via Molino Militare; con lo stesso atto i germani procedono alla divisione. Oltre ad altro, è attribuita a OMISSIS la nuda proprietà dell'appartamento al piano primo sub 4.

Si precisa che la nota di trascrizione è stata rettificata in data 19/11/2007 in quanto, come si legge nel quadro D: *“per mero errore materiale, il diritto diviso veniva erroneamente indicato essere “piena proprietà”, invece che di “nuda proprietà”.*

- **Atto di compravendita** per notar Onofrio di Caprio del 28/12/1972 trascritto il 24/01/1973 ai nn. 5345/5051 [cfr. allegato n. 14_Nota nota di trascrizione del 24/01/1973 ai nn. 5345/5051]

OMISSIS, nata a il, vende a OMISSIS, nato a il, la zonetta di terreno foglio 27 partita 10269 e partita 3281 in Caserta località Barchiera.

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno: Foglio 27 Particella 5473 con qualità: Ente Urbano, Superficie: 785 m², costituito a seguito di Tipo Mappale del 29/11/2004, Pratica n. CE030347, in atti dal 29/11/2004, con Variazione di

identificativo per allineamento mappe (n. 1025.1/2004) sopprimendo la p.lla 620 e la p.lla 811, in proprietà OMISSIS, nata a il [cfr. allegato n.15_Partitari catastali].

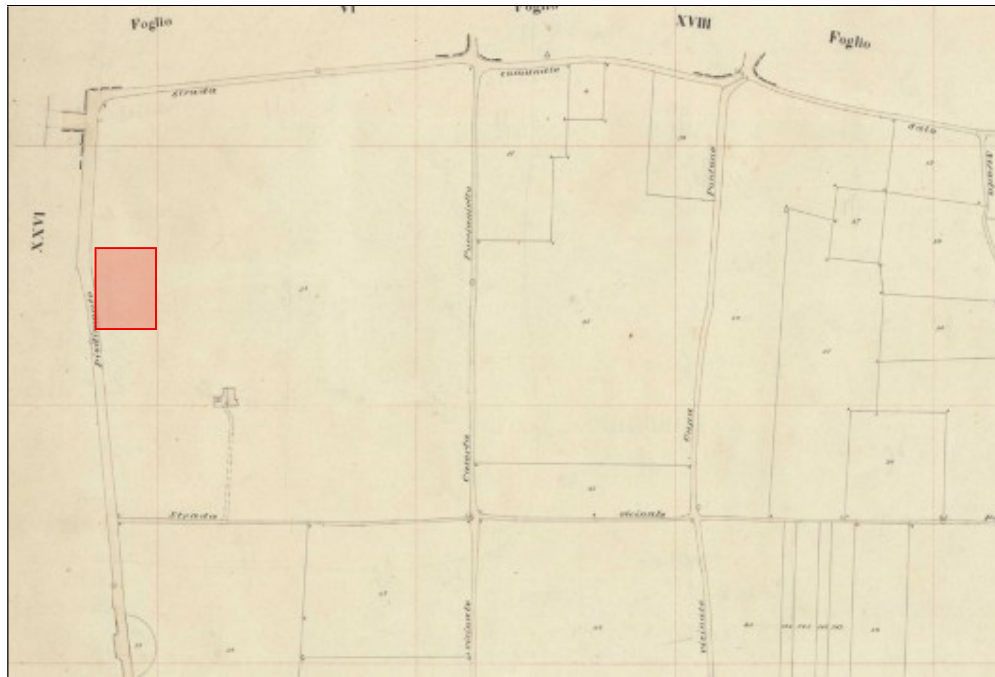


Figura n. 4 – Estratto mappa catastale d'impianto con individuazione dell'area di interesse

Al momento dell'acquisto della proprietà, il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni. I beni pignorati sono personali ai sensi dell'art.179 lett. b) del Codice Civile.

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in piena proprietà del debitore esecutato, corrispondono a quelli trasferiti in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore:

- atto di donazione dell'usufrutto per notar Vincenzo Barletta del 05/11/2007 trascritto il 21/11/2007 ai nn. 63794/34450;
- atto di donazione della nuda proprietà e divisione per notar Orsi Raffaele del 30/12/2005 trascritto il 12/01/2006 nn. 2068/1021.

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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Caserta con protocollo n. 0119919 del 25/11/2025. L'Ufficio tecnico evadeva la richiesta e l'esperto prendeva visione della documentazione in data 13/01/2026.

Il fabbricato di cui è parte il cespite staggito è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 44/73 del 22/028/1973, avente ad oggetto "Costruzione di un fabbricato bifamiliare" su committenza del sig. OMISSIS [**cf. allegato n. 16_L.E. n. 44/73 con grafici progettuali**].

I lavori, approvati dalla "Soprintendenza ai monumenti della Campania" in data 15 febbraio 1973 e iniziati a febbraio 1974, prevedevano la realizzazione di un fabbricato costituito da un piano seminterrato, da un piano rialzato (collegato da

rampe di scale scoperte al piano terra) e da un piano sottotetto con copertura inclinata.

Il fabbricato, evidentemente difforme dalla attuale consistenza nelle altimetrie nonché nella distribuzione interna, è stato poi oggetto di Concessione in Sanatoria n. 2396/2003 del 20/05/2003. Tale ultima autorizzazione non è stata rinvenuta negli archivi comunali, come da attestazione resa dall'Ufficio preposto **[cfr. allegato n. 15_Attestazione Ufficio tecnico]**.

La carenza documentale non consente di verificare la regolarità edilizia del cespite. Tenuto conto delle difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale, è plausibile l'esistenza di irregolarità edilizie, pertanto lo scrivente esperto ritiene opportuno decurtare il valore di mercato di un'aliquota rappresentativa dei vizi occulti, posta pari al 5% circa.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Come da certificazione resa dal competente Ufficio del Settore Urbanistica, il suolo distinto in Catasto al foglio n.27 part. 5473, secondo il vigente P.R.G., adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 21 e 22 dicembre 1983 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta del 24/07/1987 prot. n.5464/LP con le prescrizioni di cui alla Delibera di Consiglio Provinciale di Caserta n.606 del 25/11/1986 e Decreto Regione Campania n.10477 del 02/07/1987, ricade in zona omogenea classificata "B3": residenziale di completamento semi-estensiva ovvero territorio di recente urbanizzazione privo di particolari pregi architettonici o ambientali e ad edificazione estensiva. **[cfr. allegato n. 18_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 contratto di mutuo ipotecario a rogito del Dott. Vincenzo Barletta, del 16/01/2008, 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 dal debitore esecutato, unitamente alla madre [**cf. allegato n. 19_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) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[cfr. allegato n. 20_Ispezione ipotecaria sul nominativo 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 non è soggetto ad amministrazione condominiale;
- 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 sono presenti [cfr. allegato n. 21_Ispezione ipotecaria sui beni in Caserta (CE) NCEU f. 27 p.lla 5473 sub 4]:

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 21/01/2008 ai nn. 3031/408 a **favore di Cassa di Risparmi di Parma e Piacenza spa** (creditore ipotecario), con sede in Parma, nascente da atto di mutuo per notar Barletta Vincenzo del 16/01/2008 contro OMISSIS, nato a il , gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel Comune di Caserta (CE) NCEU f. 27 p.lla 5473 sub 4 [cfr. allegato n. 22_Nota di trascrizione ipoteca volontaria];
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 25/10/2024 ai nn. 40234/32122 **a favore di Credit Agricole Italia spa** (creditore procedente), con sede in Roma, contro OMISSIS, nato a il , gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel Comune di Caserta (CE) NCEU f. 27 p.lla 5473 sub 4;
- non è stato possibile verificare l'esistenza di difformità edilizie, non essendo stato rinvenuto presso l'archivio comunale l'ultimo titolo edilizio rilasciato;
- 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**, il costo per l'adeguamento a norma dell'impianto elettrico è pari ad **euro 7.000,00**, entrambi sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Eseguite le dovute verifiche sul dante causa del debitore esecutato, non sono emerse trascrizioni di formalità pregiudizievoli [cfr. allegato n. 20_Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS].

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 Caserta, 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 Caserta NCEU f. 27 p.lla 5473 sub 4, 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. Come si evince dal riscontro pervenuto dall'ufficio preposto della Giunta Regionale della Campania, Direzione Generale Politiche Agricole, Alimentari e Forestali UOS 207.03.02 - Ambiente e Foreste, nel Decreto del Regio COMMISSARIO per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 20 Gennaio 1937, nonché nel Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 26 Ottobre 1956, entrambi relativi al Comune di Caserta, si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 sul riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 27, "per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici" [cfr. allegato n. 24_Comunicazione inesistenza 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 non è soggetto ad amministrazione condominiale.

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*);
- 6) 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 [**cf. allegato n. 25_Schede comparabili**], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall'agenzia OMISSIS e OMISSIS, oltre che OMISSIS individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

- Valore di mercato: 135.000,00 €
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 8 mesi
- Superficie commerciale: 75,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livello del piano: 2
- Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.2

- Valore di mercato: 425.000,00 €

- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi
- Superficie commerciale: 223,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 wc
- Livello del piano: 3
- Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.3

- Valore di mercato: 200.000,00 euro
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi
- Superficie commerciale: 122,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livello del piano: PT
- Livello di manutenzione: 6

SUBJECT N. 1 (unità n.1)

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 83,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livello del piano: P1
- Livello di manutenzione: 7

SUBJECT N. 2 (unità n.2)

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 87,40 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livello del piano: P1
- Livello di manutenzione: 5

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT n.1	SUBJECT n.2
prezzo di vendita	€ 135.000,00	€ 425.000,00	€ 200.000,00	?	?
dati del contratto	8 mesi	12 mesi	0 mesi	0 mesi	0 mesi
superficie utile interna	75,00	223,00	122,00	83,00	87,40
numero servizi igienici	1	2	1	1	1
numero di piano	2	3	PT	1	1
livello di manutenzione	7	6	6	7	5

Sarà quindi possibile determinare le tabelle di valutazione distinte per unità:

SUBJECT N. 1 (unità n.1)			
DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 135.000,00	€ 425.000,00	€ 200.000,00
dati del contratto	-€ 2.970,00	-€ 14.025,00	€ 0,00
superficie utile interna	€ 14.476,19	-€ 253.333,33	-€ 70.571,43
numero servizi igienici	€ 0,00	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00
numero di piano	-€ 4.050,00	-€ 25.500,00	€ 6.000,00
livello di manutenzione	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
valore di mercato corretto	€ 142.456,19	€ 137.141,67	€ 140.428,57

Variazione < 10%

SINTESI DI VALUTAZIONE

$$(142.456,19 \text{ €} + 127.141,67 \text{ €} + 140.428,57 \text{ €})/3 = 140.008,81 \text{ €}$$

SUBJECT N. 2 (unità n.2)			
DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 135.000,00	€ 425.000,00	€ 200.000,00
dati del contratto	-€ 2.970,00	-€ 14.025,00	€ 0,00
superficie utile interna	€ 22.438,10	-€ 245.371,43	-€ 62.609,52
numero servizi igienici	€ 0,00	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00
numero di piano	-€ 4.050,00	-€ 25.500,00	€ 6.000,00
livello di manutenzione	-€ 20.000,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00
valore di mercato corretto	€ 130.418,10	€ 125.103,57	€ 128.390,48

Variazione < 10%

SINTESI DI VALUTAZIONE

$$(120.418,10 \text{ €} + 125.103,57 \text{ €} + 128.390,48 \text{ €})/3 = 127.970,71 \text{ €}$$

Sommando il valore di mercato dell'unità n. 1 a quello dell'unità n. 2 si avrà:

140.008,81 € + 127.970,71 € = 267.979,52 €

Al dedotto importo occorrerà sottrarre:

euro 250,00 per attestato di prestazione energetica

euro 500,00 per regolarizzazione catastale

euro 13.000,00 per vizi edilizi occulti

euro 7.000,00 per adeguamento impianto elettrico

per un totale di euro 20.750,00

Si avrà: 267.979,52 € - 20.750,00 € = 247.229,52 €

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 (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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

euro 210.145,10 € arrotondato a **euro 210.00,00**

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 similare 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 , il debitore esecutato è residente in via , dal 08/07/1976 [**cf. allegato n. 26 _ Certificato storico di residenza OMISSIS**]; l'indirizzo risulta invariato dalla data del pignoramento alla data di redazione della perizia.

Il debitore esecutato ha contratto matrimonio nel comune di.. in data in regime di separazione dei beni. Con provvedimento del 21/07/2008 del Tribunale di Santa Maria C.V. è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con sentenza della Corte di Napoli 14/06/2011, è stata resa efficace nello stato la sentenza del Tribunale Ecclesiastico Regionale Campano in data 08/02/2009, con la quale è stata pronunciata la nullità del matrimonio [**cf. allegato n. 27 _ 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 Elmelinda Mercurio con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Marcianise, 29 gennaio 2026

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE