

## TRIBUNALE DI S.MARIA C.V.

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

# DE SANTIS

via Cavour, 2 - 81030 Sant'Arpino (Ce)

Tel. Fax 081/0126839 pec. carolina.de-santis@archiworldpec.it

**G.E. dell'Esecuzione: Dott. ssa E. MERCURIO**  
Procedimento iscritto al n. 36/2024 del Ruolo Generale

### PERIZIA DI STIMA OMISSIS contro OMISSIS E OMISSIS.

*Prossima udienza 03/04/2023*



S. Arpino, li 03/03/2025

L'Esperto  
ARCHITETTO DE SANTIS CAROLINA



## PREMESSA

La sottoscritta **Architetto DE SANTIS CAROLINA**, con studio professionale in S. Arpino alla Via Cavour n. 2, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2043, in relazione al procedimento di pignoramento immobiliare iscritto al numero di **R.G.E. n. 36/2024 pendente presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**, promosso da **OMISSIS (e per essa OMISSIS)- sede Conegliano (TV) alla via Alfieri,1 C.F. OMISSIS contro OMISSIS (C.F.OMISSIS)** nato ad Aversa il 06/09/1972 per la quota di 1/2, e **OMISSIS** nata a Canello ed Arnone il 26/11/1967 per la quota del restante 1/2 della piena proprietà dei seguenti cespiti acquistati in regime di comunione dei beni:

- Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima, 9, riportato al Catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 6, P.T., Categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C. 218,46.
  
- Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima, 9, riportato al Catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 7, P.I., Categoria A/4, classe 3, vani 4, R.C. 194,19.

### 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con ordinanza dell'11/07/2024 la **G.E. Dott.ssa Mercurio Elmelinda** nominava la sottoscritta **Architetto De Santis Carolina**, con Studio in Sant'Arpino, alla via Cavour, 2 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Caserta al n° 2043, quale Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione immobiliare promossa da **OMISSIS contro OMISSIS E OMISSIS** procedimento RGE n° 36/2024.



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il Consulente Esperto arch. De Santis Carolina nominato nella procedura n° **36/2024**, in data 22/10/2024 ha effettuato, unitamente al **Custode Dott. Claudio Cesaro**, l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare siti nel Comune di Falciano del Massico (CE), via Direttissima n. 9, **censiti al catasto fabbricati del Comune di Falciano del Massico come segue:**

**al F. 12 P.LLA 39 SUB 6, PT, Categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C. 218,46;**

**e al F. 12 P.LLA 39 SUB 7, P1, Categoria A/4, classe 3, vani 4, R.C. 194,19.**

La **scrivente** provvedeva ad effettuare un accurato rilievo fotografico dell'interno e dell'esterno degli immobili oggetto di pignoramento.

**Rilevava lo stato di abbandono degli stessi e che la mancata manutenzione, nel corso degli anni aveva comportato un decadimento delle facciate, con pericolo di distacco di calcinacci di intonaco e di calcestruzzo ammalorato lungo i balconi , sia sulla pubblica via che all'interno della corte provata condominiale .**

**A salvaguardia della pubblica e privata incolumità richiedeva alla S.V. di procedere con urgenza a disporre la messa in sicurezza dello stabile in oggetto, nella relazione depositata congiuntamente al custode, nella quale indicava gli interventi a farsi nonché l'ammontare delle spese da sostenere per la esecuzione dei lavori per la messa in sicurezza.**

**La SS.VV. con ordinanza del 28/10/2024 DISPONEVA** a carico del creditore di procedente all'anticipazione dell'importo quantificato dalla scrivente, necessario alla prosecuzione della procedura, che veniva quantificato in euro 6.000,00 e



**FISSAVA** termine perentorio per la data del 1.12.2024 per il versamento di detta somma.

**DISPONEVA** ancora che gli ausiliari apponessero un cartello con la scritta **“PERICOLO”** ed un nastro striscie rossa/bianca lungo il perimetro dell’immobile, e lungo la strada pubblica di Via Direttissima.

**La scrivente unitamente al custode provvedevano immediatamente ad apporre i cartelli di Pericolo e il nastro a strisce bianche e rosse così come disposto dalla SS.VV. nell’ordinanza del 28/10/2024, sia sul cancello prospiciente via Direttissima, che permette l’accesso al cortile comune dell’immobile, sia sul balcone posto al primo piano che affaccia su dia Direttissima.**

**In data 20/11/2024 il creditore procedente inviava l’assegno per un importo pari ad € 6.000,00 al custode giudiziario, a copertura dei costi da sostenere per la messa in sicurezza dello stabile oggetto di procedura.**

**Il custode procedeva quindi a rappresentare alla SS.VV., con nota depositata agli atti, che il creditore procedente aveva corrisposto la somma indicata nei termini fissati per cui era possibile procedere ai lavori di messa in sicurezza degli immobili.**

**Preso atto dell’avvenuto deposito del fondo spese da parte del Creditore Procedente stabilito con Ordinanza del 05/12/2024 la SS.VV. disponeva la messa in sicurezza dell’immobile oggetto di procedura secondo le attività indicate dalla scrivente nella relazione depositata in data 27/10/2024.**

**Letta l’ordinanza la scrivente in data 05/12/2024, ha proceduto a trasmettere tramite il portale ufficiale del Comune di Falciano del Massico, la**



**comunicazione di inizio lavori (CIL) la quale veniva registrata al Prot. Gen. N. 1428/2024 .**

**In data 14/12/2024 alle ore 7.30** la ditta incaricata dalla scrivente, impresa edile artigianale **OMISSIS con sede in Orta di Atella alla via E. Fermi n°3 C.F. ED** ha proceduto ad eseguire le opere per la messa in sicurezza della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare così come indicate dalla scrivente nella SCIA presentata al Comune.

Terminati i lavori veniva tutto relazionato alla SS.VV., depositando la relazione di avvenuta messa in sicurezza nel fascicolo telematico della procedura.

## RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

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



Perizia di Stima  
**Proc. Esec. R.G.E. n. 36/2024 – OMISSIS / PAOLELLA R. e FUSCO G.**

• 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni oggetto della presente procedura esecutiva costituiscono la **piena proprietà dei**

seguenti beni:

• **Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima, 9, riportato al Catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 6, P.T., Categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C. 218,46.**

• **Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via**



Direttissima, 9, riportato al Catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 39,  
Subalterno 7, P.I., Categoria A/4, classe 3, vani 4, R.C. 194,19.

I beni risultano di proprietà esclusiva dei sig.ri:

**OMISSIS (C.F.OMISSIS) nato ad Aversa il 06/09/1972 per la quota di 1/2, e OMISSIS nata a Canello ed Arnone il 26/11/1967 per la quota di 1/2 entrambi residenti in Canello ed Arnone (CE), alla via Roma n. 218 lettera B, quali proprietari dei cespiti acquistati in comunione dei beni.**

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati, OMISSIS E OMISSIS in forza all'atto compravendita per Valentino Concetta del 16.10.2008 Rep 14181/1270, trascritto in data 23.10.2008 ai NN. 47764/32847 in base al quale gli stessi acquistarono i seguenti beni ubicati a nel comune di Falciano del Massico, **censiti al catasto fabbricati del Comune di Carinola al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 6, P.T., Categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C. 218,46 e Foglio 12, Particella 39, Subalterno 7, P.I., Categoria A/4, classe 3, vani 4, R.C. 194,19**

**(LA SCRIVENTE FA RILEVARE CHE A SEGUITO DELLA LEGGE DELLA REGIONE CAMPANIA N. 40 DEL 19/08/1974, PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE REGIONE CAMPANIA, UNA PARTE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CARINOLA FU TRASFERITO AL COMUNE DI FALCIANO DEL MASSICO, PER CUI IN DATA 06/06/2024 DETTO IMMOBILE RICADENTE NELL'AREA**



**TRASFERITA AL COMUNE DI FALCIANO DEL MASSICO, VENIVA  
REGISTRATO AL FOGLIO 12 P.LLA N. 39 DI DETTO COMUNE, TALI MODIFICHE  
SONO AVVENUTE DOPO LA DATA DEL PIGNORAMENTO). (Cfr. All. "1" – Visure  
storiche)**

**Si è nell'ipotesi di "difformità formali"** tra i dati catastali identificativi riportati nell'atto di pignoramento e quelli riportati negli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Le modifiche sono avvenute dopo il pignoramento **dove è stato modificato il comune ed il foglio di appartenenza.**

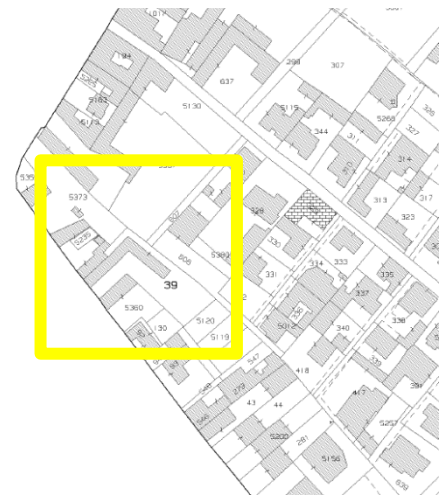
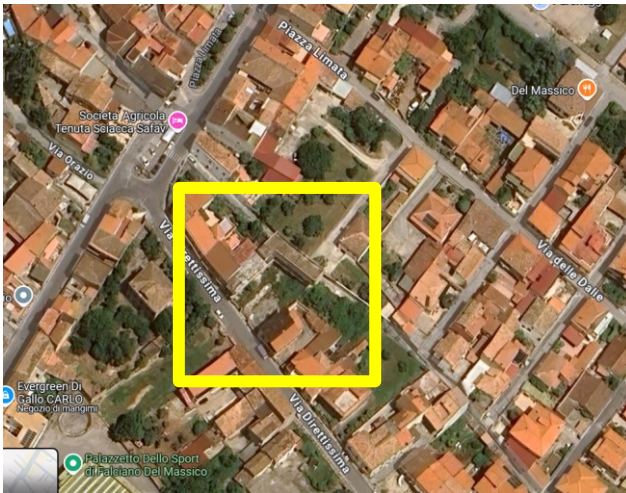
Non si è nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"**, nel senso che la grafica catastale è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi, come verrà meglio specificata al paragrafo 3 della presente relazione e al quale integralmente si rimanda.

Il bene **non** è oggetto di **espropriazione per pubblica utilità.**

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, in cui sono dislocate le unità immobiliari subastate, si è provveduti, ad effettuare un paragone delle foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale.



Foto satellitare Stralcio catastale



(Cfr. All. "2" – Foto satellitare - Estratto di mappa)

**Dalla comparazione tra la mappa catastale e la foto satellitare è emersa la corrispondenza tra la sagoma dello stabile e la sagoma riportata sulla mappa catastale.**

➤ **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, la scrivente ha previsto la formazione **di un solo lotto di vendita.**

**Lotto unico:** costituito dalla piena proprietà di un due appartamento **censiti** catastalmente al comune di Falciano del Massico dal 06/06/2024:

- **Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima, 9, riportato al Catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 6, P.T., Categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C. 218,46.**
- **Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima, 9, riportato al Catasto al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 7, P.I.,**



**Categoria A/4, classe 3, vani 4, R.C. 194,19.**

**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.

Si procede con la dettagliata descrizione del **LOTTO UNICO**, mediante l'esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile pignorato, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva perché non oggetto di frazionamento, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le eventuali difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Oggetto della presente disamina, sono le unità immobiliari parte di un fabbricato sito



nel comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima n. 9.

L'immobile pignorato è costituito da due appartamenti posti uno al piano terra e l'altro al piano primo di un fabbricato con impianto a corte a forma di L, dove sono presenti altre abitazioni non oggetto di pignoramento ed è totalmente disabitato e fatiscente. Gli immobili sono dislocati in una zona centrale del Comune di Falciano del Massico.

L'area è sufficientemente urbanizzata, nel raggio di circa 800 mt. Sono presenti negozi, luoghi di ristoro, chiese, ecc. la zona è sufficientemente collegata al sistema viario generale.



*Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate*





Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, si sviluppa su due livelli: piano terra e piano primo.

La scrivente precisa che gli immobili versano in uno stato di abbandono, igienici divelti e fenomeni infiltrativi in entrambi gli appartamenti.

**L'immobile situato al piano terra**, si compone di: ingresso, zona pranzo, cucina, due camere da letto, corridoio e un bagno.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad accezione del corridoio.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile sono: impianto elettrico e, idrico-sanitario, non funzionanti, si ribadisce che l'immobile versa in uno stato di totale abbandono e degrado.

Le pareti interne in molti punti hanno gravi problemi di umidità di risalita con intonaci ammalorati e alcune pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica (bagno e cucina), privi di rifiniture. I pavimenti sono in monocottura e ceramica.

Gli infissi esterni, in parte assenti, sono in legno con avvolgibili in pvc, gli infissi interni in legno in pessimo stato conservativo. Il solaio di copertura risulta crollato in vari punti.

L' altezza interna è pari a metri 3.00.

L'immobile è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE) asseverato**.

Il costo per l'eventuale acquisizione dell'APE, **risulta pari a circa E. 300,00**.

Nella tabella sottostante sono riportati i materiali utilizzati per ogni singolo elemento costruttivo:

<b>Elementi costruttivi</b>	<b>Materiale</b>
Pavimenti e rivestimenti interni	Piastrelle in ceramica



Porte interne	Legno
Portoncino d'ingresso	Legno
Infissi esterni	Legno con avvolgibili in PVC

**All'appartamento posto al primo piano si accede** tramite la scala in comune che permette l'accesso anche ai dei cespiti non oggetto di procedura, le cui rampe sono rivestita in marmo con ringhiera in ferro. Il vano scala è tinteggiato in parte e si presenta anch'esso in uno stato di totale abbandono.

All'immobile si accede dal ballatoio e si compone di: cucina, zona pranzo, due camere da letto, corridoio e un bagno.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile sono: impianto elettrico e, idrico-sanitario, non funzionanti, si ribadisce che l'immobile versa in uno stato di totale abbandono e degrado.

Le pareti tinteggiate dove gli intonaci risultano tutti ammalorati e in parte le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica (bagno e cucina), privi di rifiniture.

I pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in pvc, gli infissi interni in legno in pessimo stato conservativo.

Il solaio di copertura risulta crollato in vari punti a causa delle gravi infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal solaio di copertura.

L' altezza interna è pari a metri 3.31.

L'immobile è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE) asseverato.**



Il costo per l'eventuale acquisizione dell'APE, **risulta pari a circa E. 300,00.**

Nella tabella sottostante sono riportati i materiali utilizzati per ogni singolo elemento costruttivo, si ribadisce che l'immobile risulta in stato di abbandono e vandalizzato:

<b>Elementi costruttivi</b>	<b>Materiale</b>
Pavimenti e rivestimenti interni	Piastrelle in ceramica
Porte interne	Legno
Ballatoio	Piastrelle in ceramica
Infissi esterni	Legno con avvolgibili in PVC

Si rileva altresì che il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente procedura ricade nella zona **centri e nuclei di impianto storico del P.U.C.** - del Piano Urbanistico Comunale, sottoposto alla disciplina di dettaglio come da Norme Tecniche di Attuazione allegate e alle quali integralmente si rimanda.

Per la città storica non è ammesso nessun aumento di volumetria come prescritto dall'art. 42 del NTA del PUC.

L'immobile infatti ricade in Zona B – completamento edilizio abitativo del PRG.

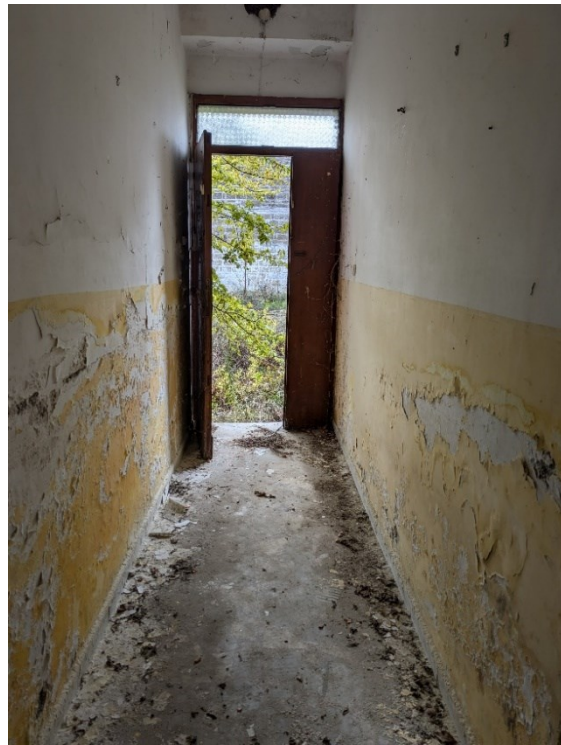


**RILIEVO FOTOGRAFICO** (Cfr. All. "3" – Rilievo fotografico)

**APPARTAMENTO PIANO TERRA  
INGRESSO**



**CORRIDOIO**





## CUCINA



**SOGGIORNO**



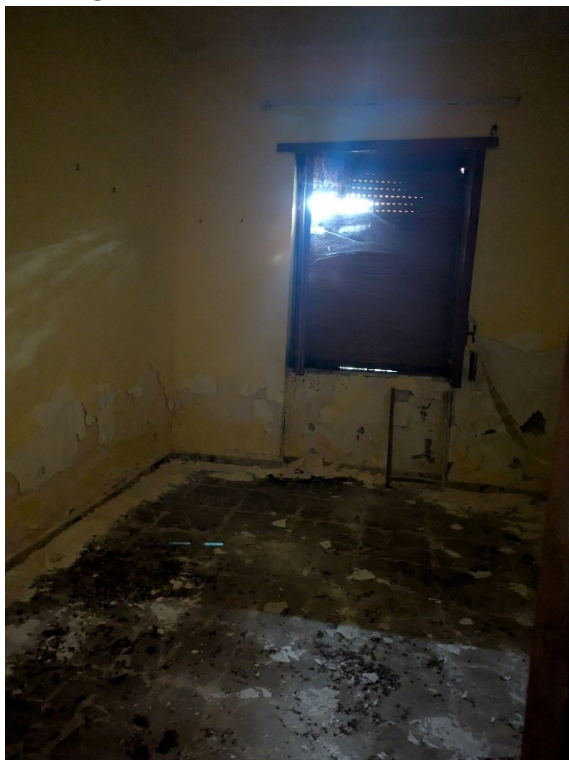
**BAGNO**



**LETTO 1**



**LETTO 2**



**VANO SCALA**



**APPARTAMENTO PIANO PRIMO  
BALLATOIO      INGRESSO**



## CUCINA



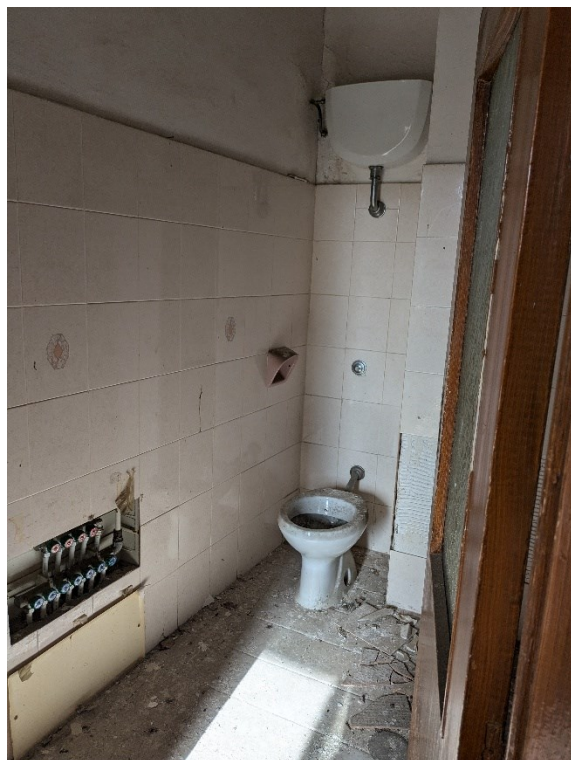
## SOGGIORNO



LETTO 1 LETTO 2



BAGNO



CORTILE



## RILIEVO FOTOGRAFICO MESSA IN SICUREZZA



### LAVORI LUNGO VIA DIRETTISSIMA SPICCONATURA INTONACO AMMALORATO



### INTERNO CORTILE





**INTERNO CORTILE**



**INTERNO CORTILE**





## INTERNO CORTILE



## INSTALLAZIONE LAMIERE SUI VANI AL PIANO TERRA E SUL BALCONE A PIANO PRIMO





**INSTALLAZIONE RETE SOLAIO APPARTAMENTO PIANO PRIMO**



**INTERNO CORTILE**





**PROSPETTO ANGOLO VIA DIRETTISSIMA E INTERNO CORTILE**



## CALCOLO DELLE SUPERFICI

In relazione alle planimetrie redatte dalla sottoscritta Esperto Stimatore sulla base dei rilievi metrici effettuati, viene computata la superficie utile residenziale (SUR), quella non residenziale (SNR), nonché la superficie lorda (SL) ed infine la “superficie convenzionale” o “superficie commerciale” (Scomm), attraverso l’applicazione dei coefficienti di ponderazione (k). La superficie commerciale è calcolata applicando i criteri dettati dalla Norma UNI 10750, inglobando nella superficie residenziale utile anche l’area sulla quale insistono i muri d’ambito e la metà dell’area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale, ascensori, androni, ecc.) o in aderenza con altre unità. La superficie dei balconi verrà considerata pari al 30% fino a 25 mq.

**Nelle seguenti tabelle si riportano i dati dimensionali dei due appartamenti rispettivamente al piano terra e al piano primo:**

**1. TABELLA 1 - Superficie appartamento piano terra  
superficie utile (calpestabile)**

<b>PIANO terra</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie utile</b>	<b>Altezza utile</b>
<b>Appartamento</b>	Ingresso	4,23 mq	3,00 m
	cucina	6,98 mq	3,00 m
	soggiorno	16,04 mq	3,00 m
	wc	4,97 mq	3,00 m
	Corridoio	10,31 mq	3,00 m
	Letto 1	10,85 mq	3,00 m
	Letto 2	18,83 mq	3,00 m
<b>SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO P.TERRA</b>		<b>72,21 mq</b>	



**2. TABELLA 1 - Superficie appartamento piano primo  
 superficie utile (calpestabile)**

PIANO PRIMO	Superficie
Appartamento	79,27 mq
Ballatoio	22,35 mq

PIANO PRIMO	Locale	Superficie utile	Altezza utile
Appartamento	cucina	20,63 mq	3,31m
	soggiorno	18,97 mq	3,31m
	wc	6,84 mq	3,31m
	Letto 1	10,87 mq	3,31m
	Letto 2	21,96 mq	3,31m
<b>SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO P.TERRA</b>		<b>79,27 mq</b>	

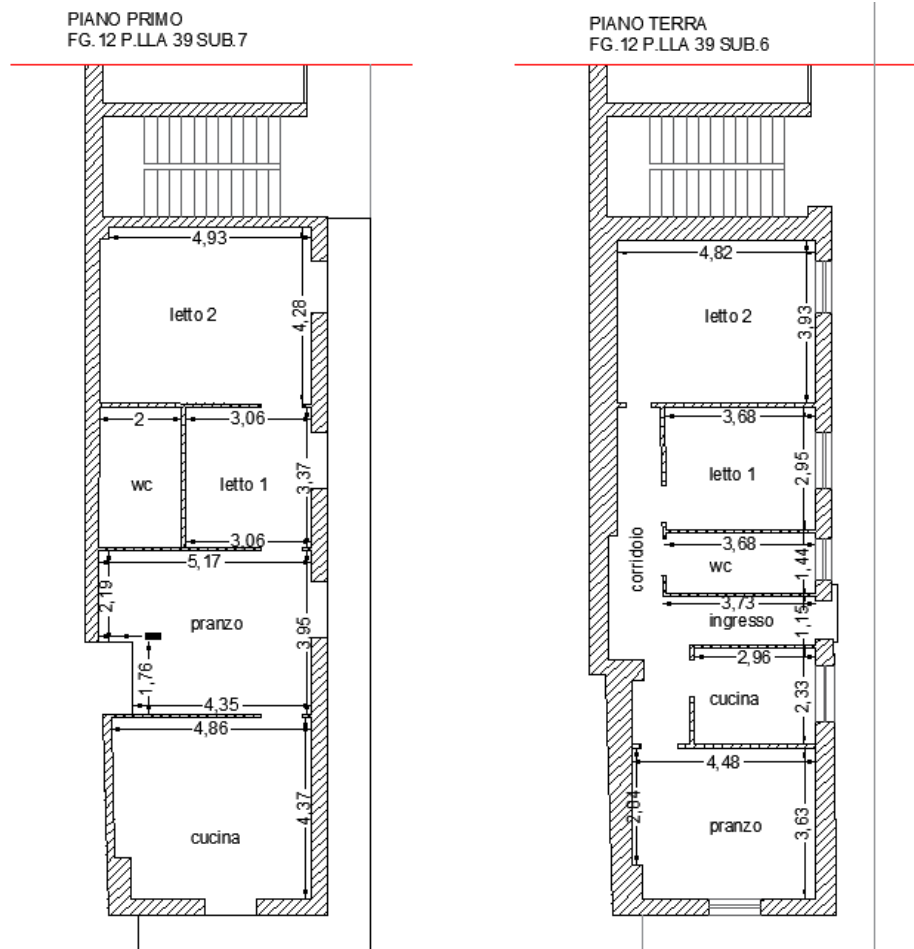
**TABELLA 4 - superficie commerciale appartamento PIANO TERRA**

Superfici		Superficie commerciale
<b>A</b>	Superficie lorda app.	97,47 mq
<b>TOTALE</b>		<b>97,47 mq</b>

**TABELLA 5 - superficie commerciale appartamento PIANO PRIMO**

Superfici		Superficie commerciale
<b>A</b>	Superficie lorda app.	94,55 mq
<b>B</b>	Superficie balconi	22,35 (30% fino a 25 mq) 6,70 mq
<b>TOTALE</b>		<b>101,25 mq</b>





Stato di fatto (Cfr. All. "4" – Stato di fatto)

**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 **differmità** 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 differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità.

### Identificazione catastale del bene pignorato LOTTO UNICO:

#### APPARTAMENTO PIANO TERRA E PIANO PRIMO

- Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima, 9, riportato al Catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 6, P.T., Categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C. 218,46.
- Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima, 9, riportato al Catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 7, P.I., Categoria A/4, classe 3, vani 4, R.C. 194,19.

Entrambi gli immobili confinano:

**a Nord** con scala comune,

**a Sud** con via Direttissima,

**a Est** con cortile area di accesso comune pertinenza del fabbricato,

**a Ovest** con proprietà Murano o aventi causa.

Al fine dell'esatta ricostruzione della storia catastale del bene, la scrivente indica tutte le variazioni avvenute nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento di cui trattasi e/o in conseguenza di eventuali atti traslativi.

Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il complesso



immobiliare di cui fanno parte gli immobili è stato costruito su parte del suolo identificato al **C.T. del Comune di Carinola al foglio 12, p.IIa 74 di are 10.18.**

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella 39 del C.T. all'attuale particella del C.F. sono: *(Cfr. All. "1" – Visure storiche)*

La particella 74 al C.T. del foglio 12, ente urbano, di are 10.18, del Comune di Carinola che identifica ai terreni l'area e il fabbricato, di cui è parte l'immobile subastato, deriva da tipo mappale del 24.07.1986, pratica n. CE0070400, in atti dal 2.4.2015 recupero situazione pregressa (n. 88800.1/1986) dalla soppressione delle particella 40 di are 8.38 con tipo mappale del 24.07.1986, pratica n. CE0070400 in atti dal 2.04.2015, recupero situazione pregressa (n. 88800.1/1986) e p.IIa 39 di are 1.80, seminativo, con tipo mappale del 24.07.1986, pratica n. CE0070400 in atti dal 2.04.2015, recupero situazione pregressa (n. 88800.1/1986), entrambe presenti fin dall'impianto meccanografico del 26.03.1985.

**La scrivente precisa che in data 03/06/2024 tale particella subisce una variazione territoriale:**

**Area di enti urbani e promiscui dal 03/06/2024 proviene per variazione territoriale dal foglio 74 del comune di CARINOLA ( B781 )**

**VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/06/2024 Pratica n. CE0062555 in atti dal 03/06/2024 Legge Regionale 19 agosto 1974, n. 40, pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 60 proveniente dal comune di CARINOLA (B781) (n. 62555.1/2024).**

**L'appartamento al piano terra**

**- foglio 12, p.IIa 39 sub.6, categoria catastale A/4, di 4,5 vani, classe 3, rendita euro 218.46, piano terra, derivante da (*Variazione territoriale del 06/06/2024 Pratica n***



CE0064699 in atti dal 06/06/2024 Provvedimento: Legge Regionale 19 Agosto 1912, n.40, pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regionale CA proveniente dal comune di Carinola B781 (n.64699.1/2024).

**L'appartamento al piano primo:**

- foglio 12, p.IIa 39 sub.7, categoria catastale A/4, di 4 vani, classe 3, rendita euro 194.19, piano primo, derivante da (Variazione territoriale del 06/06/2024 Pratica n CE0064699 in atti dal 06/06/2024 Provvedimento: Legge Regionale 19 Agosto 1912, n.40, pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regionale CA proveniente dal comune di Carinola B781 (n.64699.1/2024)

Altresì:

- **risultano variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali:

Comune censuario, foglio, particella e subalterno) disposte d' ufficio **CHE A**

**SEGUITO DELLA LEGGE DELLA REGIONE CAMPANIA N. 40 DEL**

**19/08/1974, PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE REGIONE**

**CAMPANIA, UNA PARTE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CARINOLA**

**FU TRASFERITO AL COMUNE DI FALCIANO DEL MASSICO, PER CUI IN**

**DATA 06/06/2024 DETTO IMMOBILE RICADENTE NELL'AREA**

**TRASFERITA AL COMUNE DI FALCIANO DEL MASSICO, VENIVA**

**REGISTRATO AL FOGLIO 12 P.LLA N. 39 DI DETTO COMUNE, TALI**

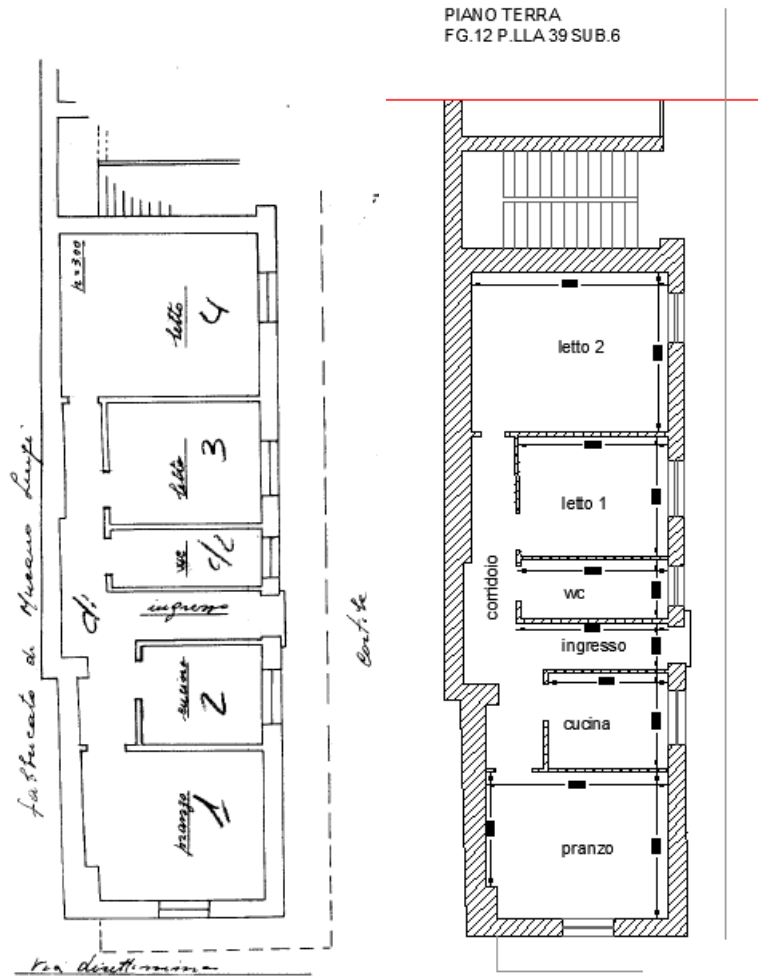
**VARIAZIONI** sono intervenute in un momento successivo rispetto alla

**trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;**

- **non risultano difformità tra l'elaborato planimetrico** e la situazione reale dei



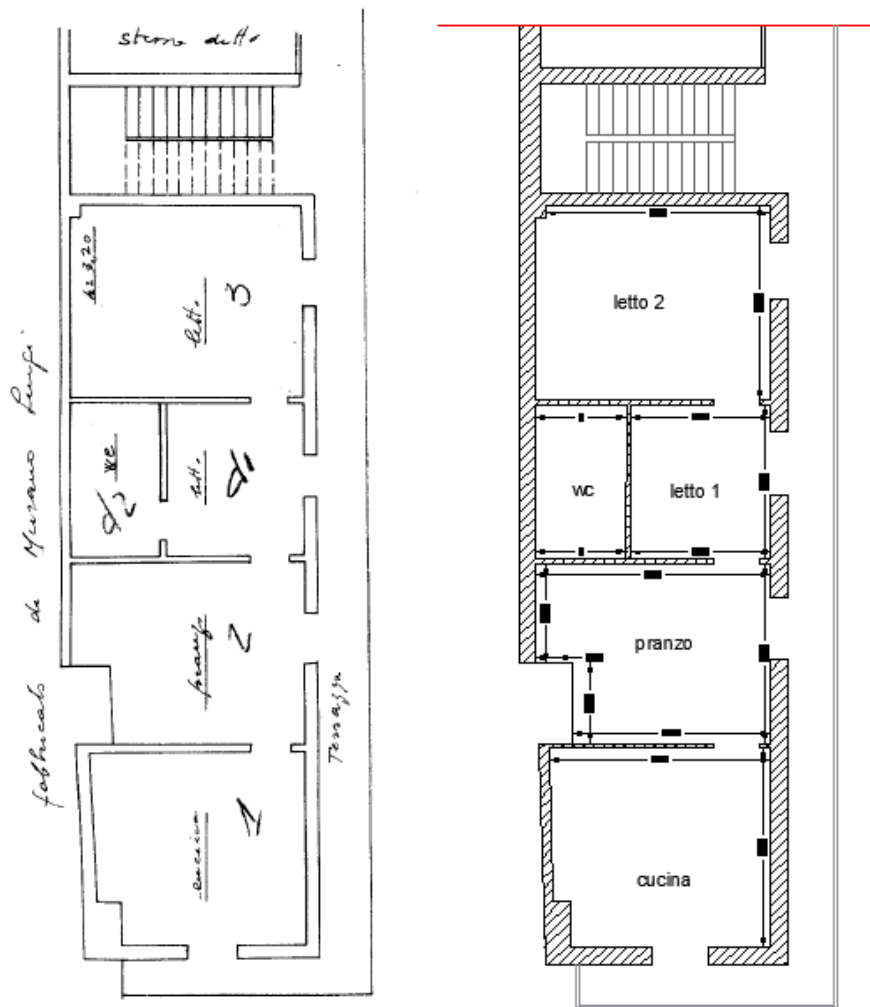
luoghi.



(Cfr. All. "5" – Planimetria catastale) Stato di fatto (Cfr. All. "4" – Stato di fatto)



PIANO PRIMO  
FG.12 P.LLA 39 SUB.7



(Cfr. All. "6" – Planimetria catastale) Stato di fatto (Cfr. All. "5" – Stato di fatto)

**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 \_\_\_\_\_** (exp.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 UNICO:** - Piena ed intera proprietà di:

**Appartamento sito al piano terra nel Comune di Falciano del Massico (CE)  
alla via Direttissima, 9 riportato al Catasto fabbricati di detto Comune al  
foglio 12, particella 39, sub 6, cat A/4, vani 4,5, R.C. € 218.46;**

**Appartamento sito al piano primo nel comune di Falciano del Massico (CE)  
alla via Direttissima, 9 riportato al Catasto fabbricati di detto Comune al  
foglio 12, particella 39, sub 7, cat A/4, vani 4, R.C. € 194,19, piano primo;**

**L'appartamento al piano terra** è composto da ingresso, zona pranzo, cucina, due camere da letto, corridoio e un bagno;

**L'appartamento al piano primo** è composto cucina, zona pranzo, due camere da letto, corridoio e un bagno.

**Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili confina a Nord con scala comune,  
a Sud con via Direttissima, a Est con cortile area di accesso comune  
pertinenza del fabbricato, a Ovest con proprietà Murano o aventi causa.**

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sono state edificate in data anteriore al primo settembre 1967. Nell'atto di provenienza ultraventennale al debitore esecutato del 1955, viene trasferito il terreno di circa are 15, su cui vi è costruito un terraneo con vano a primo piano ed accessori. Non è stata rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio la planimetria catastale di impianto, né i titoli abilitativi, autorizzazioni, Cila, ecc. presso l'ufficio tecnico del Comune di Falciano del Massico per cui non è stato possibile identificare univocamente la consistenza immobiliare esistente al 1955 e la tipologia edilizia della stessa. Non sono stati rinvenuti elementi circa l'antiorità del fabbricato, di cui è parte il cespite. Si fa presente che l'obbligo di preventivo titolo edilizio è stato introdotto nel 1942 dalla



Legge urbanistica (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942), limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati. Solo con l'art. 10, L. 765/1967 (che ha sostituito il suddetto art. 31 a decorrere dal 01/09/1967) tale limitazione è stata soppressa e l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato. Alla luce di quanto sopra premesso, il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in: **centri e nuclei di impianto storico del P.U.C. - del Piano Urbanistico Comunale, sottoposto alla disciplina di dettaglio come da Norme tecniche di Attuazione.**

Per la città storica non è ammesso nessun aumento di volumetria come prescritto dall'art. 42 delle NTA del Puc.

Nello specifico l'immobile ricade in: - zona B – completamento edilizio abitativo del PRG; area ad incerta stabilità rispetto alla Carta idrogeologica del PUC; area a rischio molto elevato, nel piano stralcio assetto idrogeologico; centri e nuclei storici interessati da rilevante pericolosità idrogeologica del PUC; perimetro del centro storico del PUC; Edificio moderno di sostituzione edilizia. Ciò premesso per determinare la legittimità urbanistico-edilizia del bene occorre dimostrarne l'antioriorità al 1942. L'unico documento storico relativo al fabbricato, resta la descrizione contenuta nel 1955 e l'ultima planimetria catastale in atti del 1987. All'UTC del Comune di Falciano non sono stati rinvenuti né i titoli abilitativi né la domanda di condono presentata, in data 30.04.1986, prot. 2442, ai sensi della L. 47/85, la pratica risulta al momento smarrita e la presumibile risoluzione e/o studio della stessa, secondo le indicazioni fornitemi dal dirigente dell'UTC, restano subordinati ad una eventuale possibile ricostruzione documentale del carteggio



presentato, sulla scorta di grafici, foto, copie eventualmente in possesso dei proprietari attuali e quelli precedenti. Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, in assenza di prove documentali, l'intera unità immobiliare pignorata potrebbe rischiare anche di essere demolita, in ottemperanza all'art. 33 del Testo Unico, comma 1 che prevede, per gli interventi e le opere realizzate in totale difformità, la demolizione. Si precisa che nel caso in cui non si possa ripristinare lo stato legittimo (ciò è a discrezione dell'UTC) occorre valutare la possibilità che possa essere applicata la sanzione alternativa alla demolizione ossia la cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso. Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, che non ha al momento i requisiti di legittimità urbanistica, vincolato alla eventuale ricostruzione e/o rinvenimento della domanda di condono, esposto nella peggiore delle ipotesi anche al rischio di essere demolito e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria), e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.I.A., C.I.L.A, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione, di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, in fase di formulazione del giudizio di stima, che tenga conto delle siffatte criticità e comunque del valore "d'uso" dello stesso ossia della sua capacità di produrre reddito fino ad una eventuale demolizione, nella peggiore delle ipotesi. Il valore ottenuto infatti tiene conto che l'immobile sconta un notevole ribasso sul mercato per tutte le problematiche urbanistiche riscontrate, per la sua attuale illegittimità e allo stesso tempo riflette la capacità dello stesso, in ogni caso, di produrre reddito almeno fino, nella peggiore delle ipotesi, all'eventuale suo abbattimento e/o applicazione di una



possibile sanzione alternativa. Ovviamente non esiste dichiarazione di agibilità per l'unità immobiliare pignorata. Non è stata rinvenuta attestazione di agibilità. Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

**PREZZO BASE d'asta: euro € 50.300,00 (CINQUANTAMILATRECENTO)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *attomortis 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* carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* 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**

A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)



**vivosa carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

I trasferimenti relativi ai beni pignorati, intervenuti a ritroso fra la trascrizione del pignoramento al termine del ventennio anteriore la data dell'atto di compravendita avvenuta **in data 16/10/2008 ai coniugi OMISSIS e OMISSIS** sono i seguenti:

- ❖ **Con atto di compravendita** per notar Valentino Concetta del 16/10/2008, Rep 14183/1272, trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 11/11/2008 ai NN. 50808/34710 per averlo acquistato dalla signora Angela Troianiello;
- ❖ Alla signora Angela Troianiello fu Carlo in virtù di atto di permuta, per Notaio Vittorio Ronza, di Santa Maria Capua Vetere del 17/03/1955, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 21 detti al numero 1872 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 31 marzo 1955 ai numeri 8634/7997, avente ad oggetto il fabbricato nella sua originaria consistenza ed annesso terreno;
- ❖ - atto di rettifica catastale dello stesso Notaio Ronza, del 19 dicembre 1958, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 22 detti al numero 1268 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 23 dicembre 1958 ai numeri 35377/32088 e



successivo atto di rettifica catastale a rogito Notaio Biondi del 22.8.63', trascritto il 7.9.63' ai nn. 28793/26158.

(Cfr. All. "6" – Atti di Trasferimento)

**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: anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
  - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);



- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

**La scrivente ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Falciano del Massico, in cui è ubicato il bene oggetto della presente relazione, il rilascio in copia della documentazione afferente i titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'edificazione del bene oggetto di stima.**

A seguito di ricerca effettuata, dunque, si è verificato che il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967. Non è stata rinvenuta presso l'Agenzia del territorio la planimetria catastale di impianto, né i titoli abitativi, autorizzazioni, Cila, ecc, per cui non è stato possibile identificare la consistenza immobiliare esistente al 1955 e la tipologia della stessa. Non sono stati rinvenuti elementi circa l'antiorità del fabbricato, di cui è parte il cespite. Si fa presente che l'obbligo di preventivo titolo edilizio è stato introdotto nel 1942 dalla



Legge urbanistica (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942), limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati. Solo con l'art. 10, L. 765/1967 (che ha sostituito il suddetto art. 31 a decorrere dal 01/09/1967) tale limitazione è stata soppressa e l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato. Alla luce di quanto sopra premesso, il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in: **centri e nuclei di impianto storico del P.U.C. - del Piano Urbanistico Comunale, sottoposto alla disciplina di dettaglio come da Norme tecniche di Attuazione.**

Per la città storica non è ammesso nessun aumento di volumetria come prescritto dall'art. 42 delle NTA del Puc.

Nello specifico l'immobile ricade in: - zona B – completamento edilizio abitativo del PRG; area ad incerta stabilità rispetto alla Carta idrogeologica del PUC; area a rischio molto elevato, nel piano stralcio assetto idrogeologico; centri e nuclei storici interessati da rilevante pericolosità idrogeologica del PUC; perimetro del centro storico del PUC; Edificio moderno di sostituzione edilizia. Ciò premesso per determinare la legittimità urbanistico-edilizia del bene occorre dimostrarne l'anteriorità al 1942. L'unico documento storico relativo al fabbricato, resta la descrizione contenuta nel 1955 e l'ultima planimetria catastale in atti del 1987. All'UTC del Comune di Falciano non sono stati rinvenuti né i titoli abilitativi né la domanda di condono presentata, in data 30.04.1986, prot. 2442, ai sensi della L. 47/85, la pratica risulta al momento smarrita e la presumibile risoluzione e/o studio della stessa, secondo le indicazioni fornitemi dal dirigente dell'UTC, restano subordinati ad una eventuale possibile ricostruzione documentale del carteggio presentato, sulla scorta di grafici, foto, copie eventualmente



in possesso dei proprietari attuali e quelli precedenti. Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, in assenza di prove documentali, l'intera unità immobiliare pignorata potrebbe rischiare anche di essere demolita, in ottemperanza all'art. 33 del Testo Unico, comma 1 che prevede, per gli interventi e le opere realizzate in totale difformità, la demolizione.

Si precisa che nel caso in cui non si possa ripristinare lo stato legittimo, occorre valutare la possibilità che possa essere applicata la sanzione alternativa alla demolizione ossia la cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso. Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, che non ha al momento i requisiti di legittimità urbanistica, vincolato alla eventuale ricostruzione e/o rinvenimento della domanda di condono, esposto nella peggiore delle ipotesi anche al rischio di essere demolito e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria), e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.I.A., C.I.L.A, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione, di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, in fase di formulazione del giudizio di stima, che tenga conto delle sopra citate criticità e comunque del valore "d'uso" dello stesso ossia della sua capacità di produrre reddito fino ad una eventuale demolizione, nella peggiore delle ipotesi. Il valore ottenuto infatti tiene conto che l'immobile sconta un notevole ribasso sul mercato per tutte le problematiche urbanistiche riscontrate, per la sua attuale illegittimità e allo stesso tempo riflette la capacità dello stesso, in ogni caso, di produrre reddito almeno fino, nella peggiore delle ipotesi, all'eventuale suo abbattimento e/o applicazione di una possibile sanzione alternativa. Non esiste dichiarazione di agibilità per l'unità immobiliare pignorata. Non sono state rinvenute



ordinanze di demolizione. (Cfr. All. "7" – *Certificato rilasciato dal Comune di Falciano del Massico-Stralcio Norme PRG- Stralcio Norme Puc*)

**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.).

I beni sottoposti a pignoramento che costituisce il **LOTTO UNICO**, risulta libero ed abbandonato.

**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 giuridici civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.



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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 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 merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato, per gli esecutati, nonché precedenti dante causa, si evince quanto segue:

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

- 1) Non risultano altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- 2) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato;
- 3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.

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

**Risultano Iscrizioni ipotecarie:**



- ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/08/2004 - Registro Particolare 25995 Registro Generale 35790 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 7/785 del 13/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CANCELLO ED ARNONE(CE)
- ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/10/2008 - Registro Particolare 32847 Registro Generale 47764 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 14181/1270 del 16/10/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FALCIANO DEL MASSICO(CE)
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2008 - Registro Particolare 8104 Registro Generale 47765 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 14182/1271 del 16/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in FALCIANO DEL MASSICO(CE)
- ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2012 - Registro Particolare 5951 Registro Generale 8207 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 13987/10818 del 02/03/2012 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in CANCELLO ED ARNONE(CE)
- ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2015 - Registro Particolare 391 Registro Generale 494 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP TR. S.M.C.V. Repertorio 9437 del 23/10/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FALCIANO DEL MASSICO(CE)
- ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2024 - Registro Particolare 5609 Registro Generale 6753 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI S. MARIA C.V. Repertorio 942 del 31/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CARINOLA(CE)



(Cfr. All. "8" – Visure ipotecarie)

**Difformità urbanistico-edilizie gli oneri della regolarizzazione urbanistica, come indicato al paragrafo 6, al quale si rimanda integralmente, verranno detratti dal prezzo base di vendita.**

**Non risultano difformità catastali tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate all' Agenzia delle Entrate di Carinola.**

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

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

**I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune di Falciano del Massico, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico.**

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1912 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.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falciano del Massico è stato possibile accertare **che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.**

**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:**



Perizia di Stima  
**Proc. Esec. R.G.E. n. 36/2024 – OMISSIS / PAOLELLA R. e FUSCO G.**

---

- 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.

Non vi è amministrazione di condominio, in quanto gli immobili risultano disabitati.

**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.

Nei riguardi del lotto in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima, sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici. Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato. La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore di mercato" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione. La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto. Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$$\mathbf{Vim} = \mathbf{Vum} \times [\mathbf{Sgl} + (0,30 \times \mathbf{Ss}) + (0,35 \times \mathbf{St}) + (0,10 \times \mathbf{St}) + (0,50 \times \mathbf{Snr}) + (0,35 \times \mathbf{Sp})]$$

dove: **Vim** = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

delle caratteristiche del **Vum** = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;



**SI** = superficie lorda coperta;

**Ss** = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30%, fino a mq. 25, il 10%, per la quota eccedente;

**St** = superficie terrazzata, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30%, fino a mq. 25, il 10%, per la quota eccedente.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del cespite pignorato, lo scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista, casa.it) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate. L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali: - - - caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici, caratteristiche dell'edificio, standard dei servizi, stato di manutenzione, consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

*Le Banche date utilizzati sono:*

Dati di agenzie del mercato locale

**DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**



Perizia di Stima  
**Proc. Esec. R.G.E. n. 36/2024 – OMISSIS / PAOLELLA R. e FUSCO G.**

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CASERTA

Comune: FALCIANO DEL MASSICO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

1- Si sono assunti i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia di abitazione in questione, che oscillano tra **550,00-800,00 €/mq** Abitazioni civili. (Cfr. All. "9" – Estratto delle quotazione OMI).

2- Dalla ricerca effettuata sui siti web: immobiliare.it e idealista le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media nella zona di riferimento per le abitazioni di E. **800,00/mq.** Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie commerciale, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale;

Dalle ricerche effettuate, secondo il metodo descritto, si è ricavato un prezzo minimo di mercato della superficie commerciale, espresso in €/mq di superficie, che data la caratteristica dei beni pignorati e lo stato d'uso degli stessi, può assumersi in **€/mq 800,00.**



Per cui si avrà:

**Lotto unico:** costituito dalla piena proprietà di un due appartamenti

• Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima, 9, riportato al Catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 6, P.T., Categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C. 218,46.

• Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima, 9, riportato al Catasto al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 7, P.I., Categoria A/4, classe 3, vani 4, R.C. 194,19.

**Sup. commerciale totale: mq 198,72**

€/MQ	MQ	VALORE €
800,00	198,72	<b>158.976,00</b>

Nella valutazione del bene immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e).

Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando: un abbattimento per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 3 % del prezzo di stima iniziale; una decurtazione per la problematica urbanistica riscontrata come indicato al paragrafo "C" in misura del 38 %, per lo stato di possesso nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è libero è senza titolo abilitativo; un abbattimento per lo stato d'uso e di manutenzione pari al 27%;



per le spese condominiali insolute nulla verrà decurtato, non esiste condominio; per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo: valore iniziale - vizi occulti 4%

### LOTTO UNICO

Valore iniziale	Vizi occulti	Probl. Urban.	Stato d'uso	Costo APE	VALORE FINALE €
	3%	38%	27%		
<b>158.976,00</b>	<b>- 4.769,28</b>	<b>- 60.410,88</b>	<b>- 42.923,52</b>	<b>- 600,00</b>	<b>50.272,32</b>

**Pertanto il VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO in cifra arrotondata**

**per eccesso è pari a:**

**€ 50.300,00 (CINQUANTAMILATRECENTO/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.

Per il caso in esame non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa, in quanto risulta pignorata l'intera proprietà.

**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**

A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)



**Commercio.**

La scrivente, comunica, così come si evince dal certificato di residenza storico acquisito che i sig.ri **OMISSIS** nato ad Aversa il 06/09/1972 e **OMISSIS** nata a Canello ed Arnone il 26/11/1967, entrambi residente in Canello ed Arnone (CE) in Via Roma n. 218 – lettera B

**Dall’estratto di matrimonio con annotazione rilasciato dall’ufficio di stato civile del Comune di Canello ed Arnone** si evince che l’esecutato ha contratto matrimonio in data 25/07/1998 e nelle annotazione a margine è dichiarato che gli sposi hanno scelto il regime di comunione dei beni. *(Cfr. All. “9” – Certificato di matrimonio con annotazione e certificati di residenza)*



## Conclusioni

A conclusione della presente relazione di consulenza tecnica, la sottoscritta riporta sinteticamente i punti salienti delle risposte ai quesiti posti dal G.E.

La formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa è la seguente:

**Atto di Precetto intimato da OMISSIS (e per essa OMISSIS), nei confronti di OMISSIS (c.fis. OMISSIS) e OMISSIS (c.fis. FSCGPP67S66B581H), per l'importo di euro 263.278,02, oltre interessi maturati e maturandi.**

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti dalla **piena proprietà dei seguenti beni:**

- **Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima, 9, riportato al Catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 6, P.T., Categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C. 218,46.**
- **Appartamento sito nel Comune di Falciano del Massico (CE) alla via Direttissima, 9, riportato al Catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 39, Subalterno 7, P.I., Categoria A/4, classe 3, vani 4, R.C. 194,19.**

I beni risultano di proprietà esclusiva dei sig.ri:

**OMISSIS** nato ad Aversa il 06/09/1972, per la quota di 1/2

**OMISSIS** nata a Canello ed Arnone il 26/11/1967 per la quota di 1/2, **quali**



proprietari, dei cespiti acquistati in comunione dei beni.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati, OMISSIS E OMISSIS in forza all'atto compravendita per Notaio Valentino Concetta del 16.10.2008 Rep 14182/1270, trascritto in data 23.10.2008 ai NN R.G. 47764/32847 in base al quale gli stessi acquistarono i seguenti beni ubicati a Falciano del Massico alla via Direttissima 09, Appartamento al piano terra riportato al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 12, particella 39, sub 6, cat A/4, vani 4,5, R.C. € 218.46;

Appartamento al primo piano riportato al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 12, particella 39, sub7, cat A/4, vani 4, , R.C. € 194,19,

Confina

a Nord con scala comune,

a Sud con via Direttissima,

a Est con cortile area di accesso comune pertinenza del fabbricato,

a Ovest con proprietà Murano o aventi causa.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati.

I beni vengono individuati come lotto unico.

L'immobile ricade in Zona B – completamento edilizio abitativo del PRG.

Non risulta alcun titolo urbanistico rilasciato dal Comune di Falciano del Massico, mentre i due appartamenti risultano regolarmente accatastati.

<b>PREZZO</b>	<b>BASE</b>	<b>€</b>	<b>50.300,00</b>
<b>(CINQUANTAMILATRECENTO/00)</b>			



La scrivente rassegna la presente relazione con i relativi allegati, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

*Sant'Arpino, li 03/03/2025*

L'Esperto

ARCHITETTO DE SANTIS CAROLINA



## **ALLEGATI**

- ALLEGATO N. 1** - VISURE STORICHE TERRENI E FABBRICATI
- ALLEGATO N. 2** - ESTRATTO DI MAPPA-FOTO SATELLITARE
- ALLEGATO N. 3** - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO N. 4** - PLANIMETRIE STATO DI FATTO
- ALLEGATO N. 5** - PLANIMETRIE CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO
- ALLEGATO N. 6** - ATTI DI TRASFERIMENTO
- ALLEGATO N. 7** - CERTIFICATO RILASCIATO DAL COMUNE FALCIANO DEL  
MASSICO- STRALCIO NORME PRG-STRALCIO NORME PUC.
- ALLEGATO N. 8** - VISURE IPOTECARIE
- ALLEGATO N. 9** - ESTRATTO OMI
- ALLEGATO N. 10** - CERTIFICATO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONE -  
CERTIFICATO RESIDENZA STORICO

