



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI
Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.184/2023

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giuseppina Vecchione

OLYMPIA SPV S.R.L./XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'ESPERTO STIMATORE

architetto **XXXXXXXXXX**

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX VIA XXXXXX X X. XXXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX.XXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT



INDICE

PREMESSA.....3

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....3

RISPOSTA AI QUESITI.....4

Quesito n.1 - identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....4

Quesito n.2 - elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....7

 2.1 Caratteristiche Ubicazionali.....8

 2.2 Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....8

 2.3 Calcolo della superficie commerciale.....16

Quesito n.3 - procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....17

 3.1 Storia catastale del bene.....18

 3.2 Verifica eventuali difformita'.....19

 3.3 Ricostruzione dei passaggi catastali dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.....21

Quesito n.4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....22

Quesito n.5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....23

Quesito n.6 - verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....25

 6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile - Estremi del provvedimento autorizzativo.....27

 6.2 Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.....27

Quesito n.7 - indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....31

Quesito n.8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....32

Quesito n.9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....34

Quesito n.10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....35

Quesito n.11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....35

Quesito n.12 - procedere alla valutazione dei beni.....36

Quesito n.13 - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....42

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.....42

CONCLUSIONI.....43

INDICE ALLEGATI da 1 a 16.....



PREMESSA

La sottoscritta architetto **XXXX XXXXX**, con studio professionale in xxxxxxxx alla Via **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX** n. X **XXXXXXXXXX**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di xxxxxxx al n.XXX e iscritta come Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di xxxxxxxxxxxx al n. XX, in relazione alla causa di pignoramento promossa da **OLYMPIA SPV S.R.L.** contro **XXXXXXXXXX XXXXXXX R.G.E. 184/2023**, nominata quale Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa G. Vecchione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, veniva incaricata di provvedere alla redazione della relazione di stima dei beni staggiti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come da incarico del G.E., gli ausiliari hanno provveduto ad effettuare un sopralluogo presso il compendio pignorato, al fine di accertare lo stato dei luoghi.

Dunque la sottoscritta in data **01/10/2024 alle ore 15:00** si recava presso il compendio pignorato, unitamente al Custode Giudiziario, **avvocato xxxxxxx xxxxxxx**, avendone preliminarmente concordato la data con lo stesso e a seguito di preavviso inviato al debitore esecutato a mezzo raccomandata a/r.

Detto accesso è stato regolarmente eseguito nella data ed ora previste.

Durante tale sopralluogo, condotto alla presenza dell'esecutato **sig. XXXXXXX XXXXXXX**, sono iniziate e terminate le operazioni di rilievo fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali rinvenute dei beni staggiti e con i grafici dello stato di fatto, elaborati precedentemente.

La documentazione fotografica prodotta in tale sede è inserita tra gli allegati alla presente relazione.

Le operazioni peritali sono proseguite con gli accertamenti ipo-catastali sul compendio pignorato e a nome dell'esecutato e dei dante causa, al fine di riscontrare la completezza e l'esatto contenuto della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., nonché l'esatta individuazione di ubicazione e i caratteri censuari del bene stesso (estratto di mappa, visure storiche e planimetrie), oltre a reperire l'atto di provenienza ultra ventennale.

Per completezza si allega alla presente il relativo verbale redatto dal Custode Giudiziario in sede di accesso.



RISPOSTA 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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere sostanziale** (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

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

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

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXXX.XXXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT



considerazione dall'esperto.

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.1:

I beni staggiti, siti nel **Comune di Caserta** alla Vicolo Angelo Scalzone n. 2 (Traversa di vico Sant'Antonio), fanno parte di un complesso residenziale di più ampia consistenza denominato condominio "PANORAMA". Come da atto di pignoramento immobiliare notificato al sig. **XX XXX** (XXXX (XX), il **XXX** – C.F. **XXXXXX X**) in data **03/07/2023**, oggetto della procedura è: "(...) *quota 1/1 del diritto di proprietà in favore del sig. XXXXX (...) sull'unità immobiliare sita in Caserta, fraz. San Benedetto, alla via Sant'Antonio, condominio "Panorama", e precisamente:*

- a) *appartamento al quarto piano, distinto dal n. int. 20 (...) riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 52, p.lla 133, sub 42, p.4, cat. A/3, int. 20, vani 5 (...);*
- b) *box auto al piano seminterrato, (...) riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 52, p.lla 133, sub 60, p.S1, cat. C/6, mq 35 (...);*

*(cfr. all.to n. 1 – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M.,
elaborato planimetrico e planimetrie catastali)*

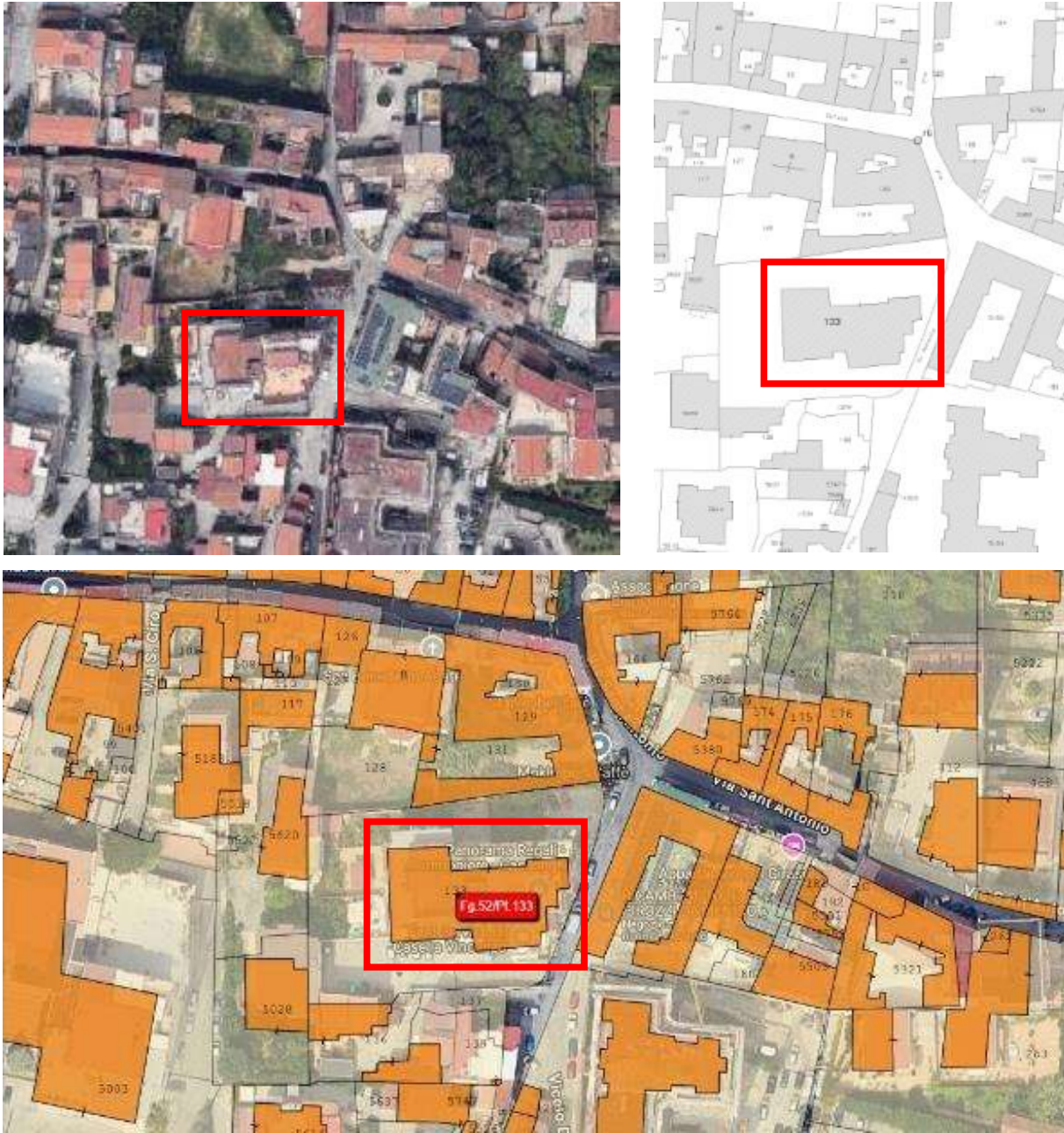
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (atto di compravendita del 26/06/2006 notaio A. de Luise Rep. n. 25175 Racc. n. 919471).

Dalle verifiche eseguite non sono emerse "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale dei



beni pignorati, ossia i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati negli atti del catasto alla data del pignoramento e della relativa nota di trascrizione del 01/08/2023 ai nn. 30853/24399. Dal confronto dei grafici di rilievo con le planimetrie catastali reperite non sono emerse **“difformità sostanziali”**, come meglio rappresentato in risposta al quesito n.3 e nei grafici prodotti.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta di seguito la sovrapposizione delle ortofoto con l'estratto della mappa catastale reperita:



comparazione estratto immagine satellitare – Google earth ® e estratto della mappa catastale attuale acquisita

La sottoscritta, alla luce delle caratteristiche dei beni staggiti e al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, ritiene opportuno formare un unico lotto per la vendita.

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXX.XXXX@XXXXXXXXXX.IT



LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di abitazione civile e di autorimessa (box auto) siti nel Comune di **Caserta (CE)** al Vicolo A. Scalzone n. 2, riportati al **N.C.E.U.** del medesimo Comune al **foglio 52 p.lla 133**:

sub 42, piano 4, Cat. A/3, Cl. 5, consistenza 5 vani; confina con traversa di Via S. Antonio a Sud, con sub 41 a Nord, con vano scala a Est;

sub 60, piano S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq 35: confina con passaggio comune (corsia di manovra) a Sud, con sub 61 a Ovest, con sub 59 a Est.

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.2:

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di una **abitazione civile con box**

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT



auto (autorimessa) ubicati nel Comune di **Caserta** (CE) frazione San Benedetto, con accesso dal Vicolo A. Scalzone (traversa via Sant'Antonio).

2.1 CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Le unità immobiliari *de quo* sono site nel territorio comunale di Caserta, esattamente nell'area periferica del territorio comunale, denominata frazione San Benedetto, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale. L'area circostante, dunque, si presenta urbanizzata. A breve distanza dai beni sorgono i principali servizi pubblici, quali scuole, l'Università degli studi della Campania "Luigi Vanvitelli" Facoltà di Medicina e Chirurgia, l'ufficio della previdenza sociale INPS ecc., nonché alcune attività commerciali di prima necessità (supermercato, bar, parafarmacia, ecc).

Per la loro disposizione spaziale, quindi, i beni risultano facilmente raggiungibili e ben collegati con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi.

2.2 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

L'intero complesso edilizio di vicolo Angelo Scalzone (Via Sant'Antonio) denominato "Condominio Panorama", risalente alla fine degli anni '80, è costituito da un unico corpo di fabbrica pluripiano con unico collegamento verticale.

In particolare, il fabbricato si mostra edificato, verosimilmente, con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato e strutture orizzontali in laterizi e travetti prefabbricati, con le murature di compagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile.

L'edificio, di cui sono parte integrante i beni *de quo*, risulta composto da un primo piano sottostrada (interrato - S1) destinato ad autorimessa (box auto) e cinque piani fuori terra destinati a residenze, e terrazzo, collegati tra loro attraverso il vano scala interno e l'ascensore.

Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero corpo di fabbrica, si mostravano in buone condizioni di manutenzione non necessitando di interventi di manutenzione urgenti.

Per quanto rilevato visivamente, non si riscontravano segni di ammaloramento/distaccamenti, non necessitando, quindi, di alcun intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito raffigurato:

(cfr. all.to n. 2 – Documentazione fotografica)
(cfr. all.to n. 3 - Planimetrie dello stato dei luoghi)





Ingresso pedonale



ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

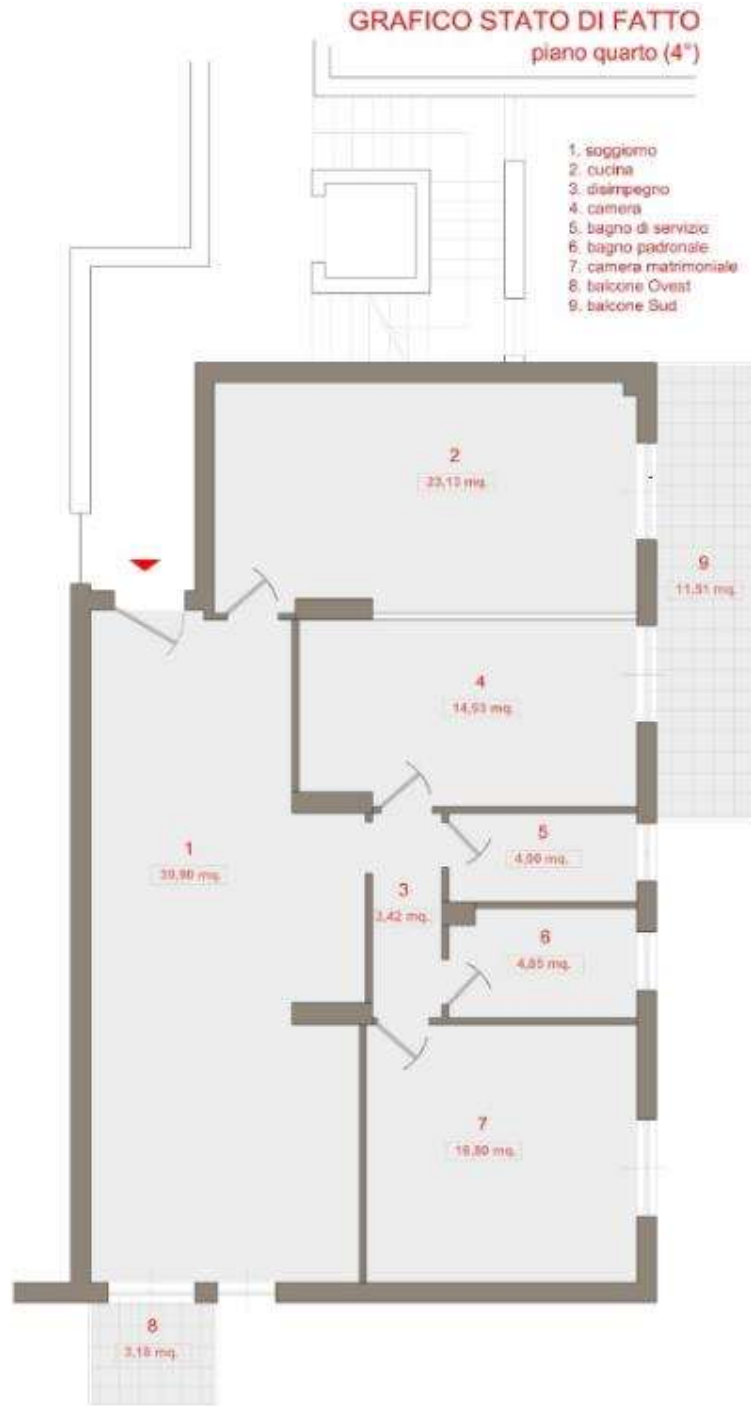
Ingresso carrabile



XXXX XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX.XXXX@XXXXXXXXXXXX.IT



L'appartamento *de quo* (sub.42) è posto al **piano quarto** (4°), avente accesso dalla prima porta a sinistra di chi sale le scale e di chi esce dal vano ascensore; l'unità si mostra composta (al momento dell'accesso) con un **soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni** oltre a due **balconi** (il più piccolo prospettante a Ovest e il più grande a Sud). La superficie utile interna complessiva è di ~ 107 mq (107,52 mq); i balconi, invece, hanno una superficie complessiva di ~ 15 mq (14,69 mq).



ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXXX.XXXX@XXXXXXXXXX.IT



Internamente l'intero immobile è caratterizzato da buone finiture (non di pregio) e in buone condizioni di manutenzione.

Il soggiorno è pavimentato con piastrelle in gres semilucide, di forma quadrata con effetto marmo e di colore chiaro, poste in opera in maniera regolare; la cucina, il disimpegno e le camere si mostrano pavimentate con piastrelle in gres opache, di forma quadrata di colore chiaro, poste in opera in maniera regolare; entrambi i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres lucide di colore bianco, poste in opera in maniera regolare; le stesse sono utilizzate, per quasi l'intera altezza anche come rivestimento alle pareti. Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica (in varie colorazioni); anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore bianco.

Le porte interne sono del tipo a battente, in legno tamburato con impiallacciatura in essenza. Gli infissi esterni sono, verosimilmente, in PVC di colore bianco con vetro camera, provvisti di sistema di oscuramento del tipo persiane avvolgibili in plastica.

IMPIANTI

Sono presenti gli impianti idrico e elettrico apparsi funzionamenti; è presente, altresì, l'impianto di riscaldamento autonomo realizzato con radiatori di alluminio alle pareti e con caldaia esterna murale a gas, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. E' presente un condizionatore, del tipo split, nel disimpegno con macchina esterna installata sul balcone lato Sud.

Il tutto come meglio percepibile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



Ingresso all'unità dal pianerottolo condominiale

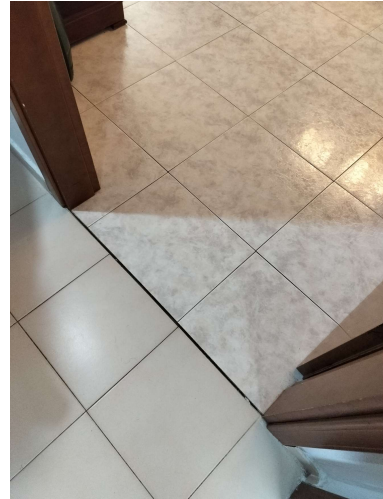


Ingresso Soggiorno





Soggiorno

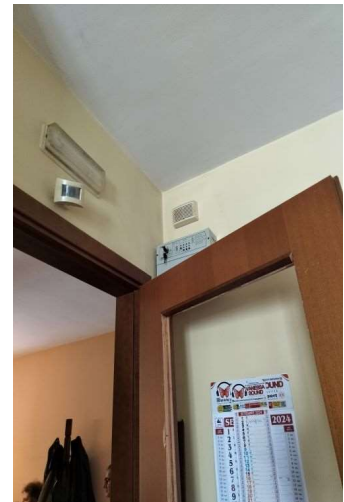


Corridoio



Cucina

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX



XXXX XXXXXXX VIA XXXXX X XXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXX
XXXXX.XXXX@XXXXXXXXXX.IT

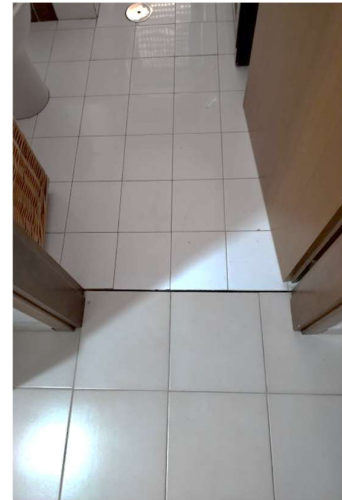




Bagno padronale



Bagno di servizio



Camera - 4



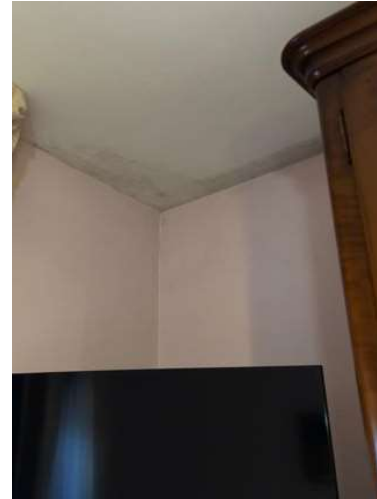
ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXXX,
TEL./FAX xxxxxxxxxxxx
xxxxxx.xxxx@xxxxxxxxxxxxx.it





Camera - 7



Balcone lato Sud



Certificazione energetica

L'unità abitativa non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica; tale certificato potrà essere redatto, alla necessità, previa diagnosi energetica ai fini dell'assegnazione della categoria di appartenenza; si stima un costo orientativo pari ad **€ 500,00** per la redazione dello stesso.

Al momento dell'accesso, e così come è visibile anche dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento staggito può ritenersi sufficiente, non necessitando di interventi di manutenzione straordinaria, ad eccezione delle macchie di umidità presenti sul soffitto della camera posta a Sud-Ovest.

Al piano seminterrato (S1) del fabbricato condominiale è ubicato il **box auto** (*autorimessa – sub.60*), ovvero uscendo alla sinistra dal vano scala:

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

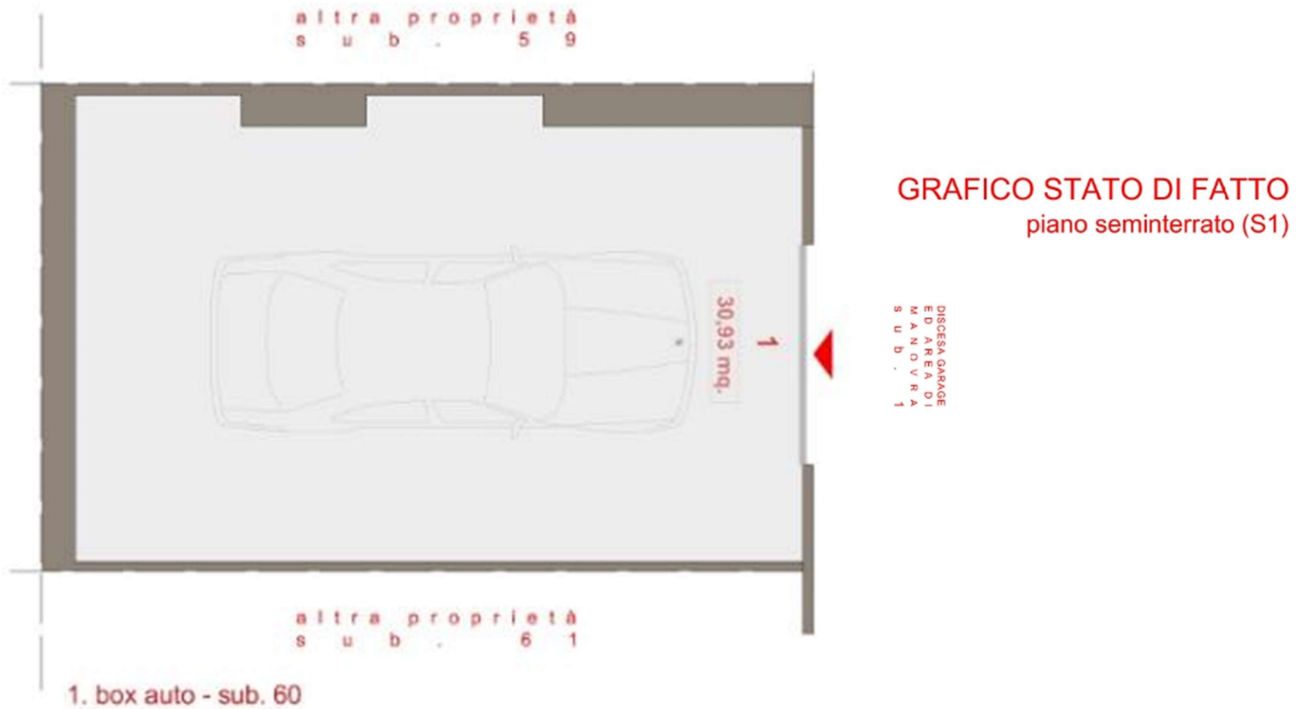
XXXX XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXX
XXXXXX.XXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT





L'autoimmessa (*box auto*) distinta con il **sub. 60**, si mostra con una forma pressoché rettangolare, avente la parete "sud" a confine con la corsia di manovra, ha una superficie utile netta complessiva di ~ 30 m² (30,93 m²), con un'altezza interna netta di ~ 2,80 ml e dotata di un sistema di apertura basculante in alluminio ad apertura manuale;

L'unità si mostra lastricata con una pavimentazione in piastrelle quadrate di colore grigio, mentre le pareti verticali e orizzontali (soffitto) si mostrano intonacate e tinteggiate di colore bianco; è presente, altresì, l'impianto elettrico e di illuminazione, il tutto come meglio di seguito illustrato di seguito:



ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

xxxx XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
xxxxxx.xxxx@xxxxxxxxxxxx.it



2.3 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima dei beni *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138¹, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare², viene computata come la somma:

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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

○ vani principali e accessori diretti

La superficie dell’unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d’uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

○ pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l’unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare:

superficie scoperta (sup. utilizzata ad area scoperta o assimilabile):

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

balconi, terrazze e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;

¹ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

² Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.



- nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

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

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo delle superfici commerciali dei beni *de quo* sono riportati nella seguente tabella

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
Seminterrato	Box auto	30,94	0.50	15,47
	Pareti interne	0		
	Pareti esterne da 30 cm	4,53	1.00	4,53
				20,00
Quarto	Soggiorno	39,90	1.00	39,90
	Cucina	23,13	1.00	23,13
	Disimpegno	3,42	1.00	3,42
	Camera	14,93	1.00	14,93
	Bagno	4,00	1.00	4,00
	Bagno	4,85	1.00	4,85
	Camera	16,80	1.00	16,80
	TOTALE SUP. CALPEST. INT.	107,03		107,03
	Pareti esterne da 30 cm	10,67	1.00	10,67
	Tramezzature interne da 10 cm	4,25	1.00	4,25
			121,95	
	Balcone Ovest	3,18	0,30	0,95
	Balcone Sud	11,51	0,30	3,45
	TOTALE SUP. COMMERCIALE			146,35

Dunque la superficie commerciale del LOTTO UNICO è di 146,35 mq, arrotondato per comodità di calcolo in 146 mq.

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;

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXXX.XXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT



variazione dei dati identificativi essenziali (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

VARIAZIONI INTERVENUTE

dalla consultazione delle visure storiche per immobile si è appurato che i beni staggiati, **unità abitativa** (appartamento) distinta con il **sub. 42 e autorimessa** (box auto) distinto con il **sub. 60**, sono stati costituiti il **17/02/1992** in atti dal 20/07/1993 - **COSTITUZIONE** (n. 189/A.2/1992) in ditta XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX – Proprietà per 1000/1000 dal 17/02/1992 al 29/06/1993;

(cfr. all.to n. 4 – Visura storica e Registri Partitari del Catasto terreni – Mappe di revisione)

Con atto del **29/06/1993** del notaio MARZANO Maria, i beni sono stati trasferiti dalla Coop. XXXXXXXX con i medesimi identificativi catastali, ai germani XXXXXXXX (XXXXXXX) XXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprietà per 1/3, XXXXXXXX (XXXXXXX) il XXXXXXXX - CF XXXXXXXX) Diritto di: Proprietà per 1/3 e XXXXXXXX (XXXXXXX) il XXXXXXXX - CF XXXXXXXX) Diritto di: Proprietà per 1/3;

Con atto del **26/06/2006** del notaio DE LUISE Antonio, i medesimi beni sono stati trasferiti al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, conservando la stessa identificazione catastale.

3.2 VERIFICA EVENTUALI DIFFORMITA'

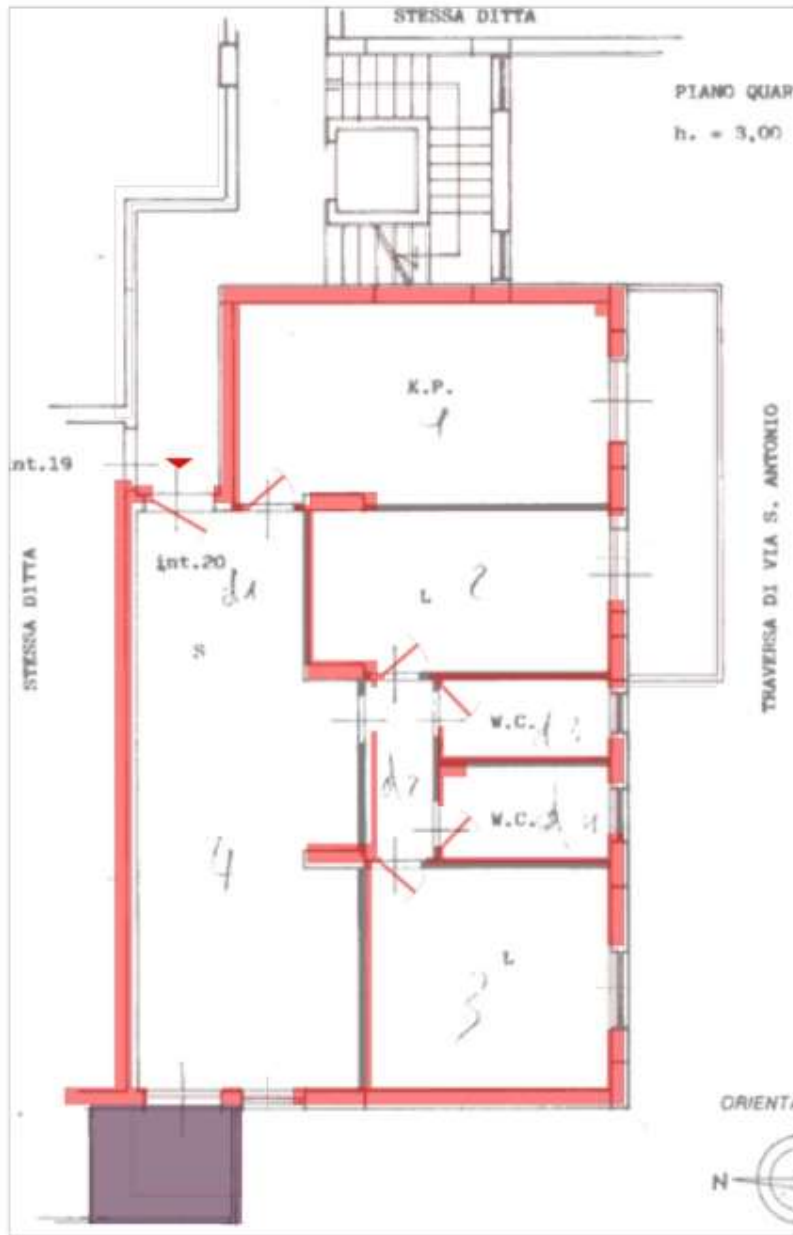
In sede di accesso non **sono emerse difformità/differenze** tra la situazione reale dei luoghi rilevata e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti rinvenute, ad eccezione, per l'unità al piano quarto, della diversa superficie del balcone lato Ovest.

Il tutto come meglio rappresentato nei grafici di seguito riportati.

(cfr. all.to n. 5 – Planimetrie stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali)

Dunque occorre aggiornare le planimetrie catastali attuali, tramite la presentazione di Documento Catasto Fabbricati (DOCFA) per esatta esposizione grafica, per un costo puramente orientativo di circa **€ 1500,00**.





LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- DIVERGA SUPERFICIE DEL BALCONE

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX VIA XXXXXX X X. XXXXXXXX,
 TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
 xxxxxx.xxxx@xxxxxxxxxxxx.it



3.3 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI CATASTALI DALLA ORIGINARIA P.LLA DEL C.T. ALLA P.LLA ATTUALE DEL C.F.:

Il complesso residenziale, cui fanno parte i beni pignorati, è stato edificato sulla ex particella di terreno, attualmente distinta al Catasto Terreni al **fg. 52 p.lla 133 di 23 are 66 ca**, qualità **ENTE URBANO – VARIAZIONE GEOMETRICA** del 13/01/1992 Pratica n. 144584 in atti dal 03/06/2002 Approvaz. N. 5012 (n. 88369.1/1991); Annotazioni di immobile: VARIATA COMPRENDE LE PART. 132 134 135;

la particella di terreno **133 di 2 are 32 ca** è stata originata, qualità **ENTE URBANO** – con Tipo mappale del 13/01/1992 pratica. n. 144511 in atti dal 03/06/2002 (n. 88369.1/1991);

la particella **133 di 2 are 32 ca** conserva la medesima consistenza **dall’impianto del catasto terreni** in ditta XXXXXXXX fu XXXXXXXX.

(cfr. all.to n. 4 – Visura storica e Registri Partitari del Catasto terreni – Mappe di revisione)

Dunque dalle ricerche svolte, nello specifico dalla consultazione delle visure storiche meccanizzate e dai Registri partitari del catasto terreni risalenti all’impianto, si evince che la particella di terreno sulla quale è stato edificato il complesso residenziale cui fa parte il bene staggito è la **p.lla 133, originaria all’impianto del catasto terreni del foglio 52 del Comune di Caserta.**



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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

I beni staggit, siti nel **Comune di Caserta** alla Vicolo Angelo Scalzone n. 2 (Traversa di vico Sant'Antonio), fanno parte di un complesso residenziale di più ampia consistenza denominato condominio "Panorama".

RISPOSTA AL QUESITO n.4:

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di unità immobiliare e autorimessa (box auto)

ubicati in **Caserta (CE)**, al Vicolo Angelo Scalzone n. 2 (Traversa di vico Sant'Antonio) all'interno del complesso residenziale denominato Condominio "Panorama", così distinte:

- **abitazione civile** al piano quarto (4°), composta da **soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni** oltre a due **balconi**, distinta al N.C.E.U. al foglio **52** p.lla **133** sub. **42** Cat. **A/3**, Cl. **5** Cons. **5 vani**; confina con traversa di Via S. Antonio **a Sud**, con sub **41 a Nord**, con vano scala **a Est**;

- **autorimessa** (box auto) al piano seminterrato (S1), composta da un unico **vano**, distinta al N.C.E.U. al foglio **52** p.lla **133**, sub **60**, piano **seminterrato**, Categoria **C/6**, Classe **3**, **mq 35**; confina con passaggio comune (corsia di manovra) a Sud, con sub **61 a Ovest**, con sub **59 a Est**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Vi è **Concessione Edilizia n. 197/89 del 28/07/1989** e successiva variante in corso d'opera; tuttavia detta Concessione **risulta irreperibile** (alla data del 23/10/2024) presso l'archivio del Settore Urbanistica del Comune di Caserta, come da comunicazione dell'ufficio preposto.

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità né l'Attestato di prestazione

Energetica (A.P.E.)

PREZZO BASE **€ 181.000** (centottantunomila)



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX.XXXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT



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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

RISPOSTA AL QUESITO n.5:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi, individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (01/08/2023 nn.30853/24399) sono stati individuati i seguenti titoli:

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notaio Antonio de Luise del **26/06/2006**, rep. n. 25175 e raccolta n. 9194, trascritto il 10/07/2006 ai nn.41480/19789, con il quale il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (XXXXXXXXXX), il XXXXXXXX; c.f.: XXXXXXXXXXXXX) **acquista** dai germani XXXXXXXX (XXXXXXXXXX) XXXXXXXX - CF XXXXXXXX) Diritto di: Proprietà per 1/3, XXXXXXXX (XXXXXXXXXX) il XXXXXXXX - CF XXXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprietà per 1/3 e XXXXXXXX (XXXXXXXXXX) il XXXXXXXX - CF XXXXXXXX) Diritto di: Proprietà per 1/3, il **diritto di proprietà**, per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni, del compendio immobiliare costituito (...) – a) **appartamento** al quarto piano, distinto dal n. int. 20, con accesso dalla porta a sinistra di chi arriva al piano salendo le scale, composto da tre vani e doppi accessori; confinante con: proprietà XXXXXXXX e suoi aventi causa, vano scala e Trav. Di vico S. Antonio; b) **box auto** al piano seminterrato, posto come secondo a destra di chi arriva al piano uscendo dall'ascensore e gira a sinistra, confinante con: proprietà XXXXXXXX o suoi aventi causa, Chiesa di San Benedetto e area di manovra; in catasto: foglio 52, via Sant'Antonio, P.lle:
a)133/42, s.c. 2, cat. A/3 di 5, vani 5, r.c. euro 438,99, p. 4, int. 20;

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX@XXXXXXXXXXXXX.it



b)133/60, z.c. 2, cat. C/6 di 3, mq 35, r.c. euro 68,69, p.51.

(cfr. all.to n. 6 – Atto di compravendita del 26/06/2006 e nota di trascrizione)

ai germani XXXXXXXXX i beni suddetti sono pervenuti per:

2. ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO DI COOPERATIVA per notaio Maria Marzano del **29/06/1993**, rep. n. 15309, trascritto il 07/07/1993 ai nn.12666/15721, con il quale i germani XXXXXXXXX (XXXXXXX) XXXXXXXXX - CF XXXXXXXXX), XXXXXXXXX (XXXXXXX) il XXXXXXXXX - CF XXXXXXXXX) e XXXXXXXXX (XXXXXXX) il XXXXXXXXX - CF XXXXXXXXX) acquistano, in ragione di 1/3 ciascuno, il **diritto di piena proprietà**, dalla **Società Cooperativa Edilizia “XXXXXXX”** di parte del Complesso edilizio *realizzato in Caserta, frazione San Benedetto, alla via S. Antonio e precisamente (...) alloggio sito al quarto piano, distinto con il numero di interno venti (n. 20), composto di soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni;*

confinante con proprietà XXXXXXXXX, con disimpegno cassa scala, e Traversa di Vico S. Antonio;

-box auto al piano interrato, distinto con il subalterno catastale sessanta (n. 60), confinante con proprietà XXXXXXXXX, con Chiesa di San Benedetto, con restante proprietà della Cooperativa e con spazio di manovra.

Dette unità immobiliari risultano così rispettivamente censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- Partita 19032, foglio 52, particella 133 subalterno 42, via S. Antonio, piano 4, interno 20 e particella 133 subalterno 60, piano S1, privi dei dati censuari e della consistenza perché nuovo accatastamento (...)

(cfr. all.to n. 7 – Atto di assegnazione a socio di Cooperativa del 29/06/1993 e nota di trascrizione)

Dunque tale atto rappresenta il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo dei beni staggiti.

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

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX VIA XXXXXX X X. XXXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT



del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

RISPOSTA AL QUESITO n.6:

6.1 EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE - ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:

Il complesso residenziale, cui fanno parte integrante i beni oggetto del presente pignoramento, è stato realizzato in virtù di **CONCESSIONE EDILIZIA N. 197/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Caserta in data 28/07/1989 e successiva variante in corso d'opera**.

Dunque l'epoca di costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni ottanta.

Il funzionario comunale comunica che: “(...) - *Verificato la rispondenza dei dati da Voi forniti con i dati presenti sul registro delle Concessioni Edilizie rilasciate nell'anno 1989.*

-Espletate le ricerche presso l'archivio storico.

-Riscontrato la presenza della iscrizione dell'intestazione del richiedente e del numero della Concessione Edilizia, sul faldone relativo.

-Verificato all'interno del faldone la mancanza della documentazione costitutiva della Concessione Edilizia.

-Verificato che sui registri delle pratiche prelevate dall'archivio, per la presa visione ed eventuale estrazione copie, non risulta annotata.

La documentazione in oggetto specificata, al momento risulta irreperibile presso l'archivio del Settore Urbanistica. (...)”

(cfr. all.to n. 8 – Comunicazione ufficio tecnico Comune di Caserta)

6.2 RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONE DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

Dunque non essendo stato possibile reperire la copia dei grafici allegati alla **C.E. 197/89 del 28/07/1989**, si è proceduto alla sola verifica della rispondenza della costruzione alle planimetrie catastali rinvenute.

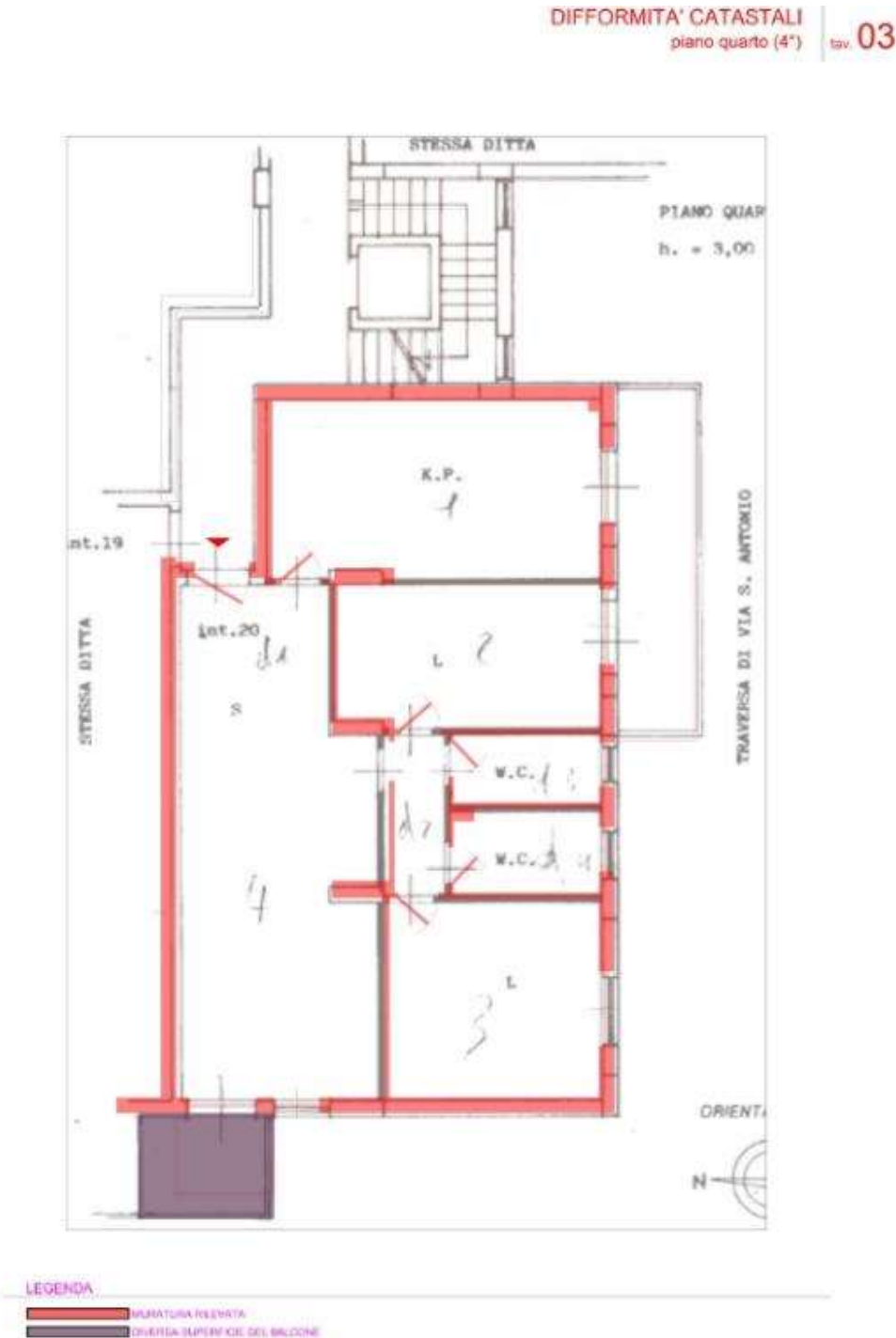
Si rimanda dunque alla risposta al quesito n. 3, si ripropone di seguito la sovrapposizione dello stato di

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT



fatto rilevato al momento dell'accesso con la planimetria catastale rinvenuta:



Dalle informazioni reperite dal sito internet Sistema Informativo Territoriale del Comune di Caserta si è appurato che:

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXX
xxxxxx.xxxx@xxxxxxxxxx.it

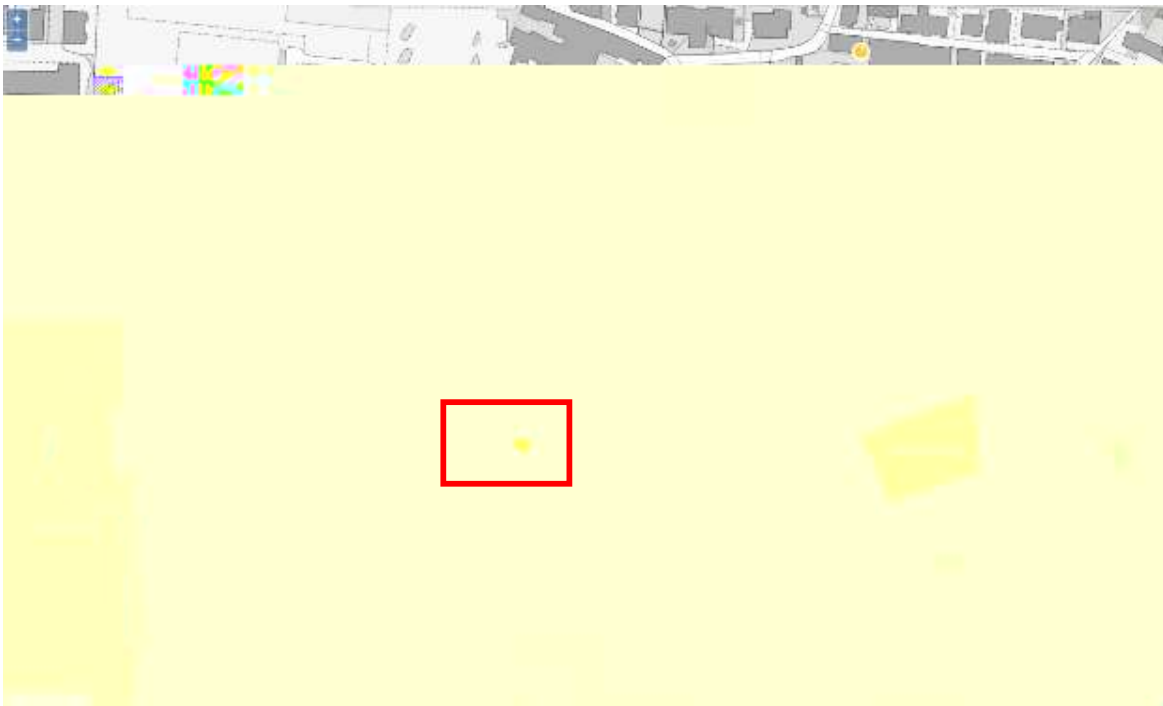


- il fabbricato residenziale, cui fanno parte i beni staggiati, ricade nella **Zona Territoriale Omogenea B3 – Semintensiva** - del Piano Regolatore Generale, di seguito si riporta lo stralcio del **P.R.G.** con l'indicazione dell'immobile *de quo*:



- non risultano **vincoli** dallo stralcio della relativa **Tavola**, che di seguito di riporta:
 - Le **Norme Tecniche di Attuazione** del Piano Regolatore Generale riportano:
- (...)

Art.11 ZONA OMOGENEA B3 - Residenziale di completamento semi-estensiva



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXX
XXXXXX.XXXX@XXXXXXXXXX.IT



Territorio di recente urbanizzazione privo di particolari pregi architettonici o ambientali e ad edificazione estensiva. Nei riguardi delle costruzioni esistenti sono ammesse operazioni di sostituzione, per una cubatura pari a quella dell'edilizia sostituita, e di manutenzione straordinaria, previo adeguamento strutturale e volumetrico delle costruzioni alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica.

Nelle aree libere da costruzioni, sulle quali non osti alcun vincolo di inedificabilità e' consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi conformi alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica e nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- *indice di fabbricabilità fondiaria: 2,30 mc./mq.*
- *rapporto di copertura massimo: 0,25*
- *altezza massima degli edifici (h): 13,00m.*

(per Caserta centro e per le frazioni San Benedetto e Tredici, Falciano San Clemente e Centurano e' consentita un'altezza massima di 20,00 mt.)

- *distacco minimo tra gli edifici, se non in aderenza (con un minimo assoluto di mt.10,00): 100% h.*
- *distacco minimo dai confini, se non in aderenza (con un minimo assoluto di mt.5,00): 50% h.*
- *mq. di superficie minima da destinare a parcheggio di uso pubblico di proprietà privata in aggiunta a quanto previsto, come parcheggio privato ai sensi della Legge 765: 1 mq. per ogni 20 mc. volume edificabile.*

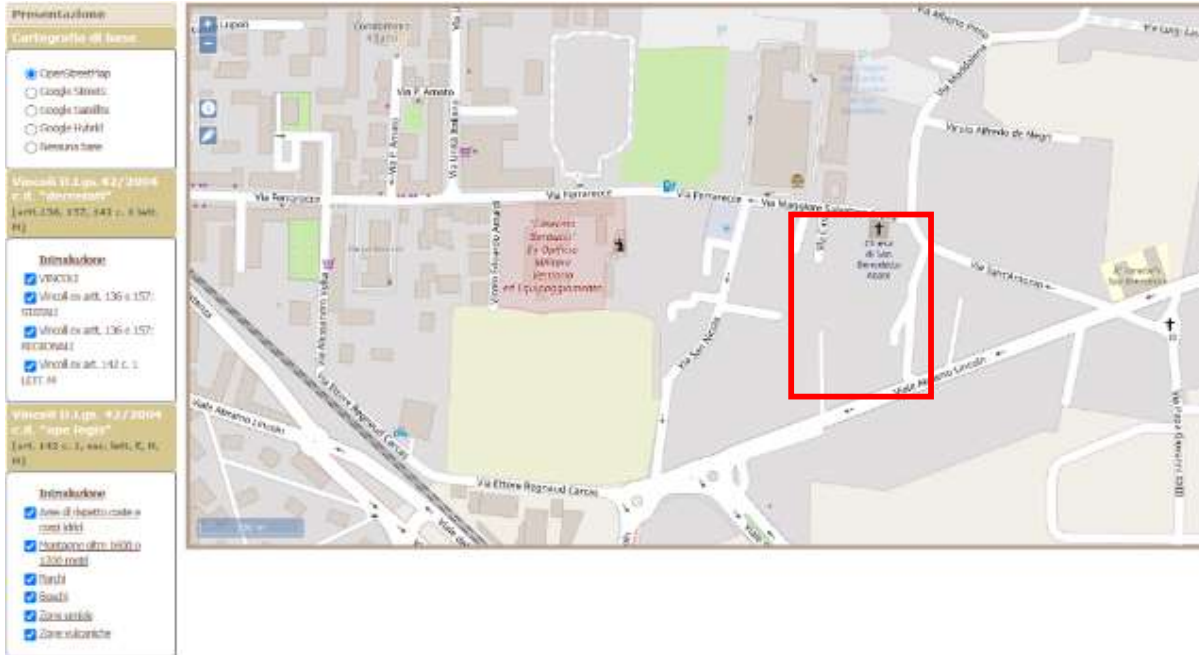
STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *concessione edilizia o Piano Particolareggiato. Si fa obbligo la piantumazione delle aree libere nella misura di 1 essenza di alto fusto per ogni 100 mq. di superficie.*

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, in caso di cessazione di attività produttiva non concessa la convertibilità in edilizia abitativa; concessa la facoltà di conversione degli immobili a sedi di attività di servizi o terziarie o di laboratori artigiani non inquinanti a parità di volume esistente. La predetta norma non e' applicabile per gli edifici la cui attività produttiva sia stata o venga trasferita nelle zone D.

(...).

Dai riscontri effettuati (per mancanza di altri riscontri in merito richiesti agli uffici preposti) sul sistema web-gis della Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea (SITAP) del Ministero della Cultura, oltre che dalle ispezioni ipotecarie dove non vi sono trascrizioni in merito, si evince che i beni *de quo* **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica**, e così come meglio di seguito riportato:





Inoltre si rappresenta che per l'unità abitativa oggetto di pignoramento **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**, mentre per l'autorimessa (box auto) la stessa rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione del medesimo attestato energetico come D.M. 26/06/2015.

Pertanto, ai fini della stima, non potendo verificare l'effettiva conformità del bene staggito con i grafici del titolo abilitativo esistente e in considerazione che la sanabilità dovrà essere verificata unitamente all'intero complesso edilizio, vista l'incertezza sull'esito dell'istruttoria della pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da presentare, l'intera procedura, le modalità, i relativi costi subordinati ad essa, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo delle stesse, possono essere valutati e definiti in maniera precisa solo al momento dell'effettiva presentazione delle pratiche e della documentazione richiesta dall'ente comunale e non. Pertanto, ai fini della stima, non potendo quantificare analiticamente i costi da detrarre al prezzo basa d'asta, si applicherà ad esso un coefficiente riduttivo (calcolato in %) che sarà detratto in considerazione della gravità delle difformità suddette.

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.

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXX.XXXX@XXXXXXXXXX.IT



In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RISPOSTA AL QUESITO n.7:

Al momento dell'accesso, avvenuto in data **01.10.2024**, l'immobile era occupato dal debitore esecutato, unitamente alla figlia (al momento dell'accesso minorenni).

(cfr. all.to n. 9 – Verbale di primo accesso)

Tuttavia gli accordi di cessazione degli effetti civili del matrimonio dei coniugi XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, ex art. 6, comma 2 del D.L. 132/2014 così come convertito dalla L. 162/2014, prevedono che: “(...) 1. La casa familiare sita in Caserta (CE) – Frazione San Benedetto – Vicolo A. Scalzone nr.2 – di proprietà del sig. XXXXXXXX – sarà assegnata alla sig.ra XXXXXXXX che continuerà ad abitarla congiuntamente alla figlia minore XXXXXXXX (...)”

(cfr. all.to n. 10 – Accordo per la cessazione degli effetti civili del matrimonio)

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà **immediata** segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).



- La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
 - d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
 - e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
 - f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

RISPOSTA AL QUESITO n.8:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e relative agli immobili staggiti, distinti al N.C.E.U. del Comune di **Caserta (CE)** al **Fg. 52 p.lla 133 sub. 42 e sub 60** e a nome dell'esecutato, **sig. XXXXXXXX XXXXXXXX**, non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura espropriativa, né tantomeno risultano trascritti **oneri e vincoli a carico dell'acquirente**.

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura** risultano le seguenti formalità:

(cfr. all.to n. 11 - Ispezioni Ipotecarie e formalità)

Appartamento piano 4° - fg. 52 p.lla 133 sub. 42 – Box auto piano seminterrato - fg. 52 p.lla 133 sub. 60 :

ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2006 – Registro Particolare 15987 Registro Generale 41481

Pubblico Ufficiale DE LUISE ANTONIO Repertorio 25176/9195 del 26/06/2006 - **IPOTECA**

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
xxxxxx.xxxx@xxxxxxxxxxxx.it



VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di **MUTUO FONDIARIO** – Immobili siti in Caserta fg. 52 p.lla133 sub. 42 e sub 60 - a Favore di **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.** Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 – contro XXXXXXXX XXXXXXXX (XXXXXXX, XXXXXXXX) C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI - XXXXXXXX XXXXXXXX (debitore non datori di ipoteca) (XXXXXXX XXXXXXXX) C.F. XXXXXXXX.

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2023 – Registro Particolare 24399 Registro Generale 30853 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 4572/2023 del 03/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Immobili siti in Caserta fg. 52 p.lla133 sub. 42 e sub 60 – a Favore di **OLYMPIA SPV S.R.L.** – per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 - contro XXXXXXXX XXXXXXXX (XXXXXXX) C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

(cfr. all.to n. 12 - Richiesta Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le provincie di Caserta e Benevento)

Dalle ispezioni ipotecarie fatte a nome dei *dante causa*, nello specifico a nome della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, del sig. XXXXXXXX e XXXXXXXX, non vi sono formalità pregiudizievoli.

- Difformità urbanistico-edilizie:

Relativamente alla descrizione delle difformità riscontrate, si rimanda alla risposta del quesito n. 6, precisando che non essendo stato possibile determinare in modo analitico il costo per la regolarizzazione delle predette difformità, sarà applicata una riduzione percentuale rispetto al valore di mercato determinato.

- Difformità catastali:

aggiornamento della planimetria catastale attuale tramite la presentazione di Documento Catasto Fabbricati (DOCFA) per esatta esposizione grafica, per un costo puramente orientativo di circa **€ 1500,00**.

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.9:

Dalla consultazione delle banche dati degli immobili di proprietà statale, disponibile sul portale Open

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXX
xxxxxx.xxxx@xxxxxxxxxxxx.it



Demanio (<https://dati.agenzia demanio.it>), che mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni dello Stato, si è appurato che il complesso residenziale cui fanno parte integrante i beni oggetto del presente pignoramento non rientra in quelli appartenenti allo Stato.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

RISPOSTA AL QUESITO n.10:

Come riportato nel Decreto del Regio Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 20 gennaio 1937 relativo al Comune di Caserta, si evince che nel territorio di pertinenza del Comune di Caserta, tra i terreni elencati da detto decreto non vi è il terreno sul quale insiste il complesso residenziale cui fanno parte i beni staggiti.

Dunque la particella di terreno riportata al fg. 52 p.lla 133 non risulta gravata da usi civici.

(cfr. all.to n. 13 – Decreto Regio Commissario per la liquidazione degli Usi Civici)

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n.11:

I beni oggetto del presente pignoramento fanno parte del complesso residenziale denominato **Condominio PANORAMA**, attualmente amministrato p.t. dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, al quale la sottoscritta ha chiesto tramite mail le informazioni richieste dal presente quesito.

Nello specifico l'amm.re p.t. riferisce:

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
XXXXXX.XXXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT



“(…) In merito a quanto richiesto si trasmette:

1. estratto conto aggiornato
2. regolamento di condominio

Si precisa che al momento è in corso un unico procedimento giudiziario, precisamente l'impugnativa dell'assemblea di condominio straordinaria del 26/04/2024. (…)

Dall'estratto conto si evince che il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX deve versare un saldo di **2.723,62 €**, come meglio specificato dal documento contabile ricevuto dall'amministratore p.t e allegato alla presente.

(cfr. all.to n. 14 – Documentazione fornita dall'amm.re p.t. del Condominio Panorama)

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.12:

SCOPO E METODO DI STIMA

Scopo della presenta relazione di stima è quello di determinare il **valore di mercato**, all'attualità, dell'unità immobiliare a destinazione residenziale e del box auto, al fine di assicurarne la loro maggiore appetibilità sul mercato.

Dunque sono stati individuati i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite e nel caso di specie il metodo più appropriato ai beni da stimare è quello del **confronto di mercato** (*Market Approach*), essendo il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (*comparabili*) a quello oggetto di valutazione (*soggetto*).

Detto metodo è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

L'applicazione di tale metodo prevede aggiustamenti ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche immobiliari.

Nella fattispecie sarà applicato il metodo di stima monoparametrica, ossia sarà utilizzato un solo parametro di confronto tra il *soggetto* e i *comparabili*, adottando come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie al lordo delle tompanature esterne e dei tramezzi interni.

Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca dei dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di ricerca può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (ai fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente



accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre più in rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

Analisi di mercato - Riferimenti

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni staggiti, si riportano i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal sito web www.borsinoimmobiliare.it.

Le informazioni, risalenti all'anno 2024-semester 1, relative ad abitazioni civili in stato conservativo normale, siti nel Comune di Caserta, in riferimento alla zona D14 – Periferica San Benedetto, reperite dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI), riferiscono un prezzo unitario variabile da un minimo di 1.000 €/mq, ad un massimo di 1.400 €/mq e dunque un valore medio di 1.200 €/mq:

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: CASERTA
 Comune: CASERTA
 Fascia/zona: Periferica/SAN%20BENEDETTO%20-%20FALCIANO%20-%20TREDICI
 Codice zona: D14
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1850	L	3,2	4,7	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1400	L	2,9	4	L

Stampa Legenda

Si precisa che tali valori sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
 TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
 XXXXX.XXXX@XXXXXXXXXX.IT



Le informazioni relative a immobili ad uso residenziale siti nel Comune di **Caserta**, in riferimento alla **zona Semiperiferia**, reperite dal sito web, **www.borsinoImmobiliare.it**, riferiscono un prezzo minimo di 1.024 €/mq, un prezzo medio di **1.337 €/mq** e un prezzo massimo di 1.650 €/mq:

A completamento delle indagini svolte, e consultati i principali siti web del settore immobiliare (immobiliare.it, casa.it, tecnocasa), eliminate le compravendite che non si riferiscono a beni analoghi a quello oggetto di stima, si riporta di seguito la casistica di dati relativi a beni analoghi a quello oggetto di stima, ubicati nella medesima zona del bene *de quo*:

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto
Caratteristiche estrinseche				
localizzazione	Zona Periferica	Zona Periferica	Zona Periferica	Zona Periferica
Caratteristiche intrinseche				
Destinazione d'uso	residenziale	residenziale	residenziale	residenziale
Box auto	si	si	si	si
Superficie (mq)	86	90	92	146
Prezzo totale (€)	180.000	165.000	183.000	212.000
Valore unitario (€/mq)	2.093	1.833	1.989	1.525
Valore di mercato medio	1.971 €/mq			

Beni da stimare – Lotto Unico

Appartamento al piano quarto **con box auto** al piano seminterrato, sito nel Comune di **Caserta** al Vicolo A. Scalzone n. 2, Condominio Panorama, riportati **al N.C.E.U.** del medesimo Comune al **foglio 52 p.lla 133 sub 42, piano 4**, Categoria **A/3**, Classe **5**, consistenza **5 vani; sub 60**, piano **seminterrato**, Categoria **C/6**, Classe **3**, mq **35**.

Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferita ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro la quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretta in funzione di alcuni

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXX
XXXXX.XXXX@XXXXXXXXXX.IT



coefficienti di differenziazione, necessari e utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene staggito.

Detti coefficienti sono quindi *numeri moltiplicatori* che permettono di rivedere *le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media*³.

Il coefficiente **minore di 1** produce un ribasso della quotazione media, mentre il coefficiente **maggiore di 1** produce un aumento di tale quotazione.

Applicando più coefficienti di differenziazione si arriverà alla determinazione di un **coefficiente globale unico**, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti.

Dunque il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, del bene staggito sarà determinato dall'applicazione di detto coefficiente globale unico al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame.

Di seguito sono riportati i coefficienti scelti per il bene staggito, la cui media sarà applicata al valore di mercato calcolato:

	COEFFICIENTE
UBICAZIONE	0.95
STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE	1.00
DISTRIBUZIONE INTERNA	1.00
PRESENZA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ARIA CONDIZIONATA/ACQUA CALDA	1.00
STATO DI OCCUPAZIONE	1.00
COEF. TOT. DEFFERENZIAZIONE (media)	0.95

- **Ubicazione** – con riferimento alla zona definita dall’O.M.I., il bene è posto ai margini della zona stessa, dunque il coefficiente proposto è pari a **0,95**;
- **Stato di conservazione/manutenzione/esposizione** – lo stato di conservazione dell’unità immobiliare appaiono sufficienti, per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**;
- **Distribuzione interna** – la composizione degli spazi interni è da ritenersi buona e dunque anche per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**;
- **Presenza impianto di riscaldamento/aria condizionata/acqua calda** – presenza di impianto di riscaldamento – presenza di condizionatori tipo split – presenza di impianto di acqua calda con caldaia; dunque è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**;
- **Stato di occupazione** – il bene al momento dell’accesso era occupato dal debitore e da sua figlia e dunque anche per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**;

³ Cfr. *Manuale dei coefficienti di differenziazione* – F. Paglia P. Carvelli - EPC Editore



Superficie utile convenzionale dell'immobile in oggetto

La superficie commerciale totale del LOTTO UNICO DI VENDITA è pari a 146,00 mq

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

Dunque, per tutto quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO, di vendita si può ritenere congruo un valore unitario di 1.270 €/mq, determinato quale media aritmetica dei valori massimi indicati dall'OMI e dal Borsino.it (1.400 €/mq + 1.650 €/mq/2 = €/mq) - **arrotondato per comodità di calcolo 1.525 €/mq.**

Tenuto conto del coefficiente di deprezzamento precedentemente calcolato pari a 1.045 (media dei coefficienti utilizzati), si ottiene:

$$146,00 \text{ mq (Sup. commerciale ragg.)} \times 0,95 \times 1.525 \text{ €/mq (prezzo di mercato)} = \text{€ 211.517,00}$$

Pertanto il valore complessivo del LOTTO di vendita, arrotondato, è pari a

LOTTO UNICO = € 212.000,00

Tale valore è riferito ai beni in condizioni ordinarie allo stato di fatto e dunque privi di difformità, vincoli e pesi.

Detrazioni

A tale valore si applica una riduzione **pari al 5%** in ragione delle difformità catastali riscontrate, di eventuali difformità urbanistiche al momento non riscontrabili e della mancanza del Certificato di Prestazione energetica, ecc.

Pertanto si ha:

$$\text{€ 212.000,00} \times 0,95 = \text{€ 201.400,00}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone 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 ulteriore riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna, delle circostanze del caso di specie e nello specifico vista la singolarità del bene oggetto di stima, al fine di renderlo quanto più appetibile possibile, si applica una riduzione in **misura pari al 10%** del valore di mercato sopra indicato. Inoltre, si considerano eventuali vizi occulti, mancata operatività della garanzia per vizi, lo stato di occupazione, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione, quant'altro rilevato e non, ecc..

Pertanto si ha:

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT



€ 201.400,00 x 0,90 = € 181.260,00

IL PIU' PROBABILE VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA e in cifra arrotondata è di € 181.000,00

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

RISPOSTA AL QUESITO N.13:

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo **pignorata l'intera proprietà dei beni**.

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.14:

Dal **Certificato di residenza storico** rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del **Comune di Caserta** in data 01/10/2024, risulta che il debitore è **residente nel suddetto Comune** con ultima residenza in **Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 03/03/2023**; tuttavia **l'atto di pignoramento è stato notificato in data 03/07/2023 al debitore al Vicolo A. Scalzone n. 2** e ritirato dallo stesso debitore a mani proprie.

(cfr. all.to n. 15 – Certificato di residenza storico Comune di Caserta)

Dall'Estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio, Ufficio dello Stato civile del Comune di Caserta, si evince che:

- in data **06/07/2002** la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT



- hanno contratto matrimonio;
- con **atto** in data **26/06/2006** del notaio Antonio De Luise i coniugi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**;
 - con **convenzione assistita** degli avvocati XXXXXXXXX e XXXXXXXXX conclusa in data **24/03/2023**, trascritta nei registri di matrimonio dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Caserta al n.38-P-II-S-C è stato concluso l'**accordo di separazione personale tra i coniugi** di cui all'atto di matrimonio controscritto.

(cfr. all.to n. 16 – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio)

Da quanto riferitoci in sede di accesso, abbiamo appreso che i coniugi sono **giunti allo scioglimento legale del matrimonio**, fornendoci anche il relativo accordo per la **cessazione degli effetti civili del matrimonio** ex art. 6 D.L. 132/2014 raggiunto a seguito di negoziazione assistita, con relativa **autorizzazione del Pubblico Ministero della Procura della Repubblica del 13/02/2023**.

(cfr. all.to n. 10 – Accordo per la cessazione degli effetti civili del matrimonio)

CONCLUSIONI

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto la sottoscritta rassegna la presente relazione costituita da n. 43 pagine dattiloscritte e da n. 16 allegati e resta disponibile per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Caserta, 05 Dicembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE
architetto XXXXXXXXX

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX VIA XXXXX X X. XXXXXXX,
TEL./FAX XXXXXXXXXX
XXXXXX.XXXX@XXXXXXXXXXXXX.IT

