

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONE

Procedura esecutiva n.74/2024 R.G.E.

G.E. dott. Vassallo Emiliano

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

Lotto A – Lotto B

Esperto Stimatore:

arch. Romolo Santoro viale dei vecchi pini 5, 81100 Caserta
cell.: 3498529081 romolosantoro@libero.it santoroarchromolo@pec.it

Custode: avv. Carla Pepe

S. Maria C.V. 05/09/2024

L'Esperto Stimatore

arch. Romolo Santoro



INDICE Lotto A

Premessa		pag. 4
Quesito 1)	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	pag. 5
Quesito 2)	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	pag. 8
Quesito 3)	Procedere all'individuazione catastale del bene pignorato.	Pag. 13
Quesito 4)	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 17
Quesito 5)	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag. 18
Quesito 6)	Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 21
Quesito 7)	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag. 26
Quesito 8)	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag. 27
Quesito 9)	Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.	Pag. 29
Quesito 10)	Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.	Pag. 29
Quesito 11)	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag. 30
Quesito 12)	Procedere alla valutazione dei beni.	Pag. 30
Quesito 13)	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag. 35
Quesito 14)	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	Pag. 35

Elenco Allegati

All. n. 1	Passaggi di proprietà dell'immobile pignorato;
All. n. 2	Sovrapposizione mappa catastale con foto Geosat;
All. n. 3	Documentazione fotografica;
All. n. 4	Planimetrie dello stato reale dei luoghi;
All. n. 5	Documentazione catastale;
All. n. 6	Sovrapposizione piante dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali;
All. n. 7	Certificato di residenza e di stato civile del debitore;
All. n. 8	Sovrapposizione della mappa catastale all'impianto con quella attuale;
All. n. 9	Documentazione Ufficio Urbanistica del Comune di Dragoni;
All. n. 10	Ispezione ipotecaria;
All. n. 11	Certificato usi civici;
All. n. 12	Quotazioni immobiliari OMI;
All. n. 13	Atto di compravendita del 05/08/2014;
All. n. 14	Attestazione inoltro perizia di stima alle parti.



INDICE Lotto B

Premessa		pag. 4
Quesito 1)	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	pag. 5
Quesito 2)	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	pag. 11
Quesito 3)	Procedere all'individuazione catastale del bene pignorato.	Pag. 15
Quesito 4)	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 18
Quesito 5)	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag. 21
Quesito 6)	Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 24
Quesito 7)	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag. 26
Quesito 8)	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag. 28
Quesito 9)	Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.	Pag. 29
Quesito 10)	Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.	Pag. 29
Quesito 11)	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag. 30
Quesito 12)	Procedere alla valutazione dei beni.	Pag. 34
Quesito 13)	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag. 35
Quesito 14)	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	Pag. 35

Elenco Allegati

All. n. 1	Passaggi di proprietà dell'immobile pignorato;
All. n. 2	Sovrapposizione mappa catastale con foto Geosat;
All. n. 3	Documentazione fotografica;
All. n. 4	Planimetrie dello stato reale dei luoghi;
All. n. 5	Documentazione catastale;
All. n. 6	Sovrapposizione piante dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali;
All. n. 7	Certificato di residenza e di stato civile del debitore;
All. n. 8	Sovrapposizione mappa catastale all'impianto con quella attuale;
All. n. 9	Documentazione Ufficio Urbanistica del Comune di Dragoni;
All. n. 10	Ispezione ipotecaria;
All. n. 11	Certificato usi civici;
All. n. 12	Quotazioni immobiliari OMI;
All. n. 13	Atto di compravendita del 05/08/2014;
All. n. 14	Attestazione inoltro perizia di stima alle parti.



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Lo scrivente arch. Romolo Santoro, con studio in viale dei vecchi pini 5, 81100 Caserta, è stato nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Emiliano Vassallo per la procedura esecutiva n.74/2024 R.G.E. promossa dal creditore procedente [REDACTED] con sede a Milano, C.F.: [REDACTED], contro [REDACTED].

Con il conferimento dell'incarico dell'esperto del 12/04/2024, il Giudice fissava l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 10/10/2024. In data 16/04/2024 lo scrivente ha depositato il giuramento di rito con cui ha accettato l'incarico professionale e i relativi quesiti. La presente procedura esecutiva si basa sull'atto di pignoramento immobiliare derivante da decreto ingiuntivo n.2790/2020 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il 28/11/2022, dichiarato esecutivo il 14/11/2023.

Il pignoramento grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili.

Immobili ubicati presso il Comune di Dragoni –CE-:

1. Fabbricato in via Roma 631, censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 74, sub. 3 graffata con la p.lla 127, sub. 3;
2. Fabbricato in via Roma 538, censito al Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 5056, sub. 10;
3. Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 18, p.lla 5.

Immobile ubicato presso il Comune di Alife –CE-:

1. Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 49, p.lla 43.

L'inizio delle operazioni con l'accesso presso gli immobili è stato eseguito il giorno 13/05/2024 con un successivo accesso del 20/05/2024, dove lo scrivente ha provveduto ad eseguire rilievi fotografici e metrici degli immobili oggetto di pignoramento.

I moduli per il controllo della documentazione sono stati depositati in cancelleria in data 06/05/2024 con cui l'esperto poneva all'attenzione del G.E. che le accettazioni tacite di eredità delle successioni per causa di morte, erano riferite ad un immobile non oggetto della Procedura



Esecutiva e che per i due terreni mancava la provenienza ultraventennale. Il G.E. con il provvedimento del 09/05/2024 dichiarava l'idoneità delle accettazioni tacite di eredità e disponeva che l'esperto stimatore procedesse ad una ricerca presso gli archivi cartacei dei titoli di provenienza dei due terreni. L'esperto stimatore in data 29/06/2024 comunicava l'esito delle proprie ricerche relative ai titoli di provenienza dei due terreni, il G.E. con decreto del 03/07/2024 disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali solo per i due fabbricati ubicati presso il Comune di Dragoni –CE-, ordinando al creditore procedente di provvedere alla indicazione e trascrizione del titolo di acquisto ultraventennale reperito dagli ausiliari del G.E. e di verificare la eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli del dante causa, il tutto entro 45 giorni dalla comunicazione del decreto con l'avviso che la mancata produzione nei termini, avrebbe imposto la chiusura anticipata delle procedura per i due terreni. Con ordinanza del 03/09/2024 il G.E. dichiarava l'estinzione parziale del pignoramento con cancellazione della trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/03/2024 n.n.11275/9256 limitatamente ai due terreni indicati nella Sez. B della nota di trascrizione ai n.n.3 e 4.

Tutto ciò premesso, si procede con le operazioni esclusivamente per i seguenti immobili:

Immobili ubicati presso il Comune di Dragoni –CE-:

1. Fabbricato in via Roma 631, censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 74, sub. 3 graffata con la p.lla 127, sub. 3;
2. Fabbricato in via Roma 538, censito al Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 5056, sub. 10.

Quesito n.1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

Al riguardo:

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

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere



alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- 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 considerazione dall'esperto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il fabbricato ubicato in via Roma 631, Dragoni –CE-, censito al Catasto Fabbricati al foglio

8, p.lla 74, sub. 3 graffata con la p.lla 127, sub. 3, si configura come piena proprietà del

debitore Petrillo Antonello per la quota di 1/1, in forza di:

1. Denuncia di successione del 15/09/2015 in morte di [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Caserta il 22/03/2016 ai n.n.
9251/7057.



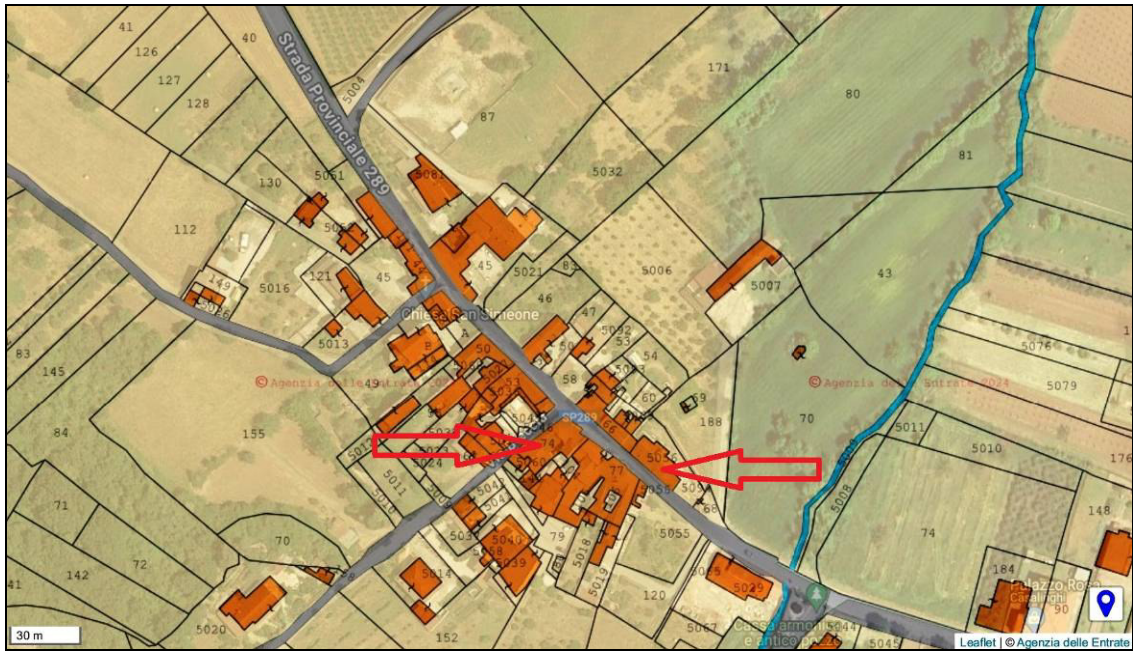
2. Accettazione tacita di eredità della successione in morte di [REDACTED], trascritta a Caserta il 08/06/2017 ai n.n.19254/14768.
3. Denuncia di successione del 15/09/2015 in morte di [REDACTED] [REDACTED] (fratello del debitore), trascritta a Caserta il 22/03/2016 ai n.n.9250/7056.
4. Accettazione tacita di eredità della successione in morte di [REDACTED], trascritta a Caserta il 08/06/2017 ai n.n.19253/14767.
5. Denuncia di successione del 08/04/2005 in morte di [REDACTED] [REDACTED], trascritta a Caserta il 18/08/2005 ai n.n.45761/24734.
6. Accettazione tacita di eredità della successione in morte di [REDACTED], trascritta a Caserta il 08/06/2017 ai n.n.19252/14766. *(All. n.1)*

Il fabbricato ubicato in via Roma 538, Dragoni –CE-, censito al Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 5056, sub, si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di:

1. Denuncia di successione del 15/09/2015 in morte di [REDACTED] [REDACTED], trascritta a Caserta il 22/03/2016 ai n.n.9250/7056.
2. Accettazione tacita di eredità della successione in morte di [REDACTED], trascritta a Caserta il 08/06/2017 ai n.n.19253/14767.
3. Atto di compravendita del 05/08/2014, contro [REDACTED] [REDACTED], trascritto a Caserta il 06/08/2014 ai n.n.32165/20067. *(All. n.1)*

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore, l'atto di pignoramento sottopone ad esecuzione forzata i due fabbricati e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli desunti dalle visure catastali aggiornate al 26/04/2024. Per una esatta localizzazione degli immobili pignorati, viene riportata un'immagine ottenuta mediante la sovrapposizione della foto satellitare dell'area in cui sono ubicati e lo stralcio del foglio di mappa catastale. *(All. n.2)*





Individuazione degli immobili pignorati ubicati presso il Comune di Dragini –CE-. (All. n.2)

Sulla base delle caratteristiche degli immobili pignorati si rende necessaria la **formazione di due Lotti per la vendita**, al fine di assicurarne una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare.

LOTTO A – Fabbricato ubicato in via Roma 631, Dragoni –CE-, censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 74, sub. 3 graffata con la p.lla 127, sub. 3.

LOTTO B – Fabbricato ubicato in via Roma 538, Dragoni –CE-, censito al Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 5056, sub. 10.

LOTTO A

Quesito 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.

L'immobile pignorato denominato Lotto A, è ubicato presso il Comune di Dragoni –CE- in via Roma 631, si compone di un fabbricato con tre piani fuori terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 74, sub. 3, graffata con p.lla 127, sub. 3. Il fabbricato per civile abitazione, facente parte della cortina continua di fabbricati su via Roma, ha l'accesso diretto dalla viabilità pubblica. Al piano terra si compone da un ampio ingresso da cui si accede ad un deposito munito di porta basculante con accesso da via Roma, da cui si giunge ad un disimpegno che conduce alla cantina con ripostiglio. Dall'ingresso principale si accede ad una scala che conduce alla legnaia con wc posta sul retro, con accesso alla cantina. I locali deposito, cantina e legnaia con wc risultano pavimentati con un massetto di sabbia e cemento lisciati, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati con alcune superfici prive di intonaco per cui è visibile la muratura a faccia vista. I locali sono muniti di impianto elettrico essenziale composto da punti luce con interruttori e prese. L'ingresso principale è pavimentato con piastrelle in gres smaltate e le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati adeguatamente con superficie liscia. Dalla scala si giunge al primo piano composto da un salone con ripostiglio collegato alla cucina, da cui si giunge alla camera da letto con accesso alla camera da letto matrimoniale con bagno. La camera da letto matrimoniale ha l'accesso all'unico balcone con affaccio su via Roma e con accesso diretto alla scala interna. Dal salone si accede al secondo piano con una scala a chiocciola interna, dove è presente un unico ambiente destinato a deposito. L'ingresso al piano terra e il primo piano sono dotati di impianto elettrico essenziale, Il riscaldamento degli ambienti interni è ottenuto unicamente da una stufa a legna al piano terra presso l'ingresso e da un camino collocato presso il salone. L'acqua calda sanitari per il bagno e la cucina è ottenuta mediante l'utilizzo di un boiler elettrico. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, come anche il rivestimento del bagno e del wc. I paramenti murari del



soffitto e delle pareti sono lisci e tinteggiati con colori chiari, gli infissi esterni sono stati realizzati in legno privi di vetrocamera con cassonetto per l'avvolgibile. (All. n.3)



Immobile da via Roma.

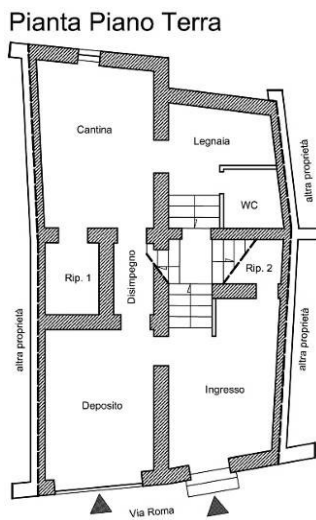


Salone al primo piano.

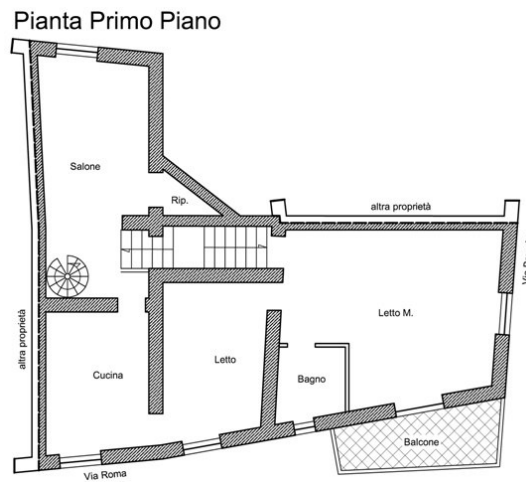


Deposito al piano terra.

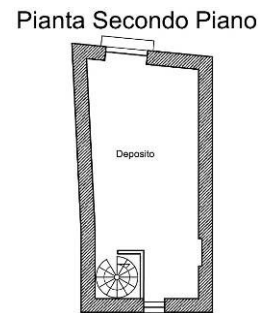
Di seguito si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi del fabbricato. (All. n.4)



Pianta Piano Terra



Pianta Primo Piano



Pianta Secondo Piano

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle superfici utili e commerciali dell'immobile adottando i criteri indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Immobile Lotto A	Ambiente	Sup. utile mq	Coeff. %	Sup. comm. mq
Piano Terra	Ingresso	11.84	100	11.84
	Deposito	11.85	35	4.14
	Disimpegno	2.15	35	0.75
	Ripostiglio 1	2.89	35	1.01
	Ripostiglio 2	1.60	35	0.56
	WC	2.52	35	0.88
	Legnaia	6.80	35	2.38
	Cantina	13.74	35	4.80
Primo Piano	Muratura	17.39	35	6.08
	Salone	19.88	100	19.88
	Cucina	11.85	100	11.85
	Letto	12.87	100	12.87
	Letto. M.	26.90	100	26.90
	Bagno	4.02	100	4.02
	Ripostiglio	1.16	100	1.16
	Muratura	24.83	100	24.83
	Balcone	7.98	25	1.99
Scala interna	7.75	100	7.75	
Secondo Piano	Deposito	20.81	35	7.28
	Muratura	8.58	35	3.00



Totale sup. commerciale	154.00
----------------------------	--------

L'immobile appartenente al LOTTO A non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per l'ottenimento di tale attestato i costi ammontano ad € 200,00.

LOTTO B

Quesito 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'immobile pignorato denominato Lotto B, è ubicato presso il Comune di Dragoni –CE- in via Roma 538, è censito al Catasto Fabbricati, Comune di Dragoni, foglio 6, p.lla 5056, sub. 10, fa parte di un edificio che è parte della cortina continua di edifici su via Roma, l'edificio è composto da tre unità, di cui una è oggetto di pignoramento. All'intero edificio vi si accede da via Roma attraverso il cortile comune, la porzione pignorata è composta da un piano terra suddiviso in locali deposito accessibili dal cortile e da via Roma. I locali terranei risultano privi di pavimentazione e le pareti sono prive di intonaco, sono presenti su tutta la muratura portante dei fenomeni di umidità di risalita con il proliferare di efflorescenze saline e muffe. Gli infissi in legno sono vetusti e in pessime condizioni, mentre alcuni vani finestra sono privi di infissi. I descritti locali vengono utilizzati come deposito. Al primo piano si giunge dalla scala comune scoperta dal cortile, la porzione dell'immobile pignorato è composta da due locali con affaccio su via Roma e ulteriori due locali con affaccio sul cortile, di cui uno con l'accesso al balcone. Tutti i locali sono accessibili da un disimpegno comune. L'edificio è stato realizzato in muratura di pietra calcarea irregolare a faccia vista, i solai sono in legno e la copertura è composta da due falde con orditura lignea, ricoperte da un manto di tegole di argilla a coppi e canali. L'immobile risulta totalmente disabitato e privo di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Sono visibili delle cospicue infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura, manifeste sulle pareti e sulla pavimentazione del piano terra e del primo piano. Da una ispezione a vista, le vetuste strutture lignee dei solai e della copertura, risultano notevolmente degradate per la loro esposizione all'acqua e per il proliferare di parassiti, muffe e funghi che ne hanno degradato la struttura e la resistenza, rendendo i solai e la copertura a rischio di crollo. Il prolungato stato di abbandono dell'edificio e la vetustà delle strutture, hanno causato il suo



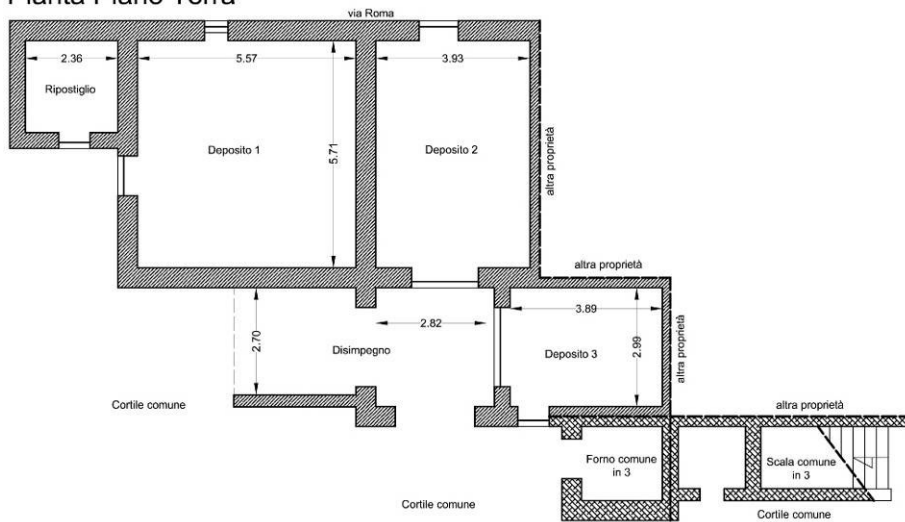
degrado avanzato che lo rende inaccessibile per il pericolo di crollo della copertura e dei solai lignei, per cui risulta essere inutilizzabile e ritenuto allo stato di “Rudere”. Risulta accatastato con categoria F/2 (edifici fatiscenti o in stato di rovina, che non possono né essere impiegati per scopi abitativi, in quanto inagibili, né tantomeno generare reddito). (All. n.3)



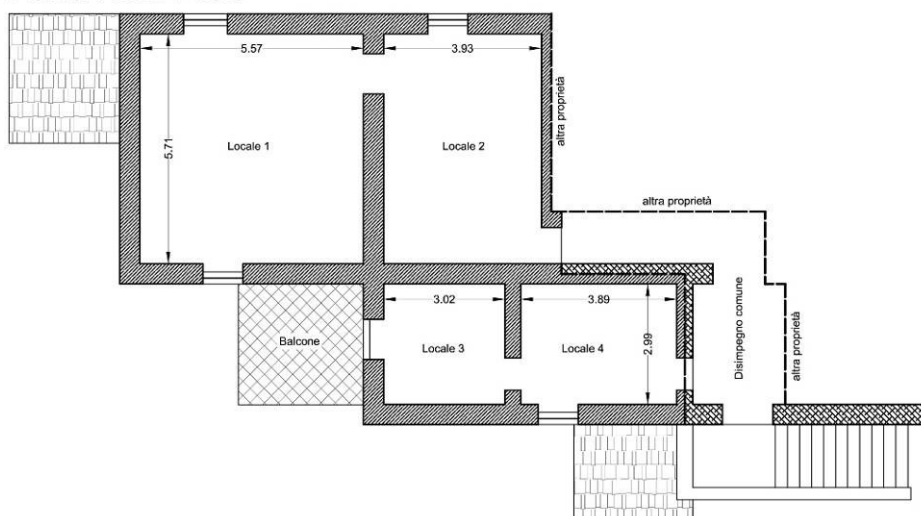
Vista dell'immobile da via Roma Vista dell'immobile dal cortile Stato di degrado del primo piano

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi del Lotto B. (All. n.4)

Pianta Piano Terra



Pianta Primo Piano



Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle superfici utili del Lotto B.

Immobile Lotto B	Ambiente	Sup. utile mq	Coeff. %	Sup. comm. mq
Piano Terra	Deposito 1	31.85		
	Deposito 2	22.48		
	Deposito 3	11.62		
	Ripostiglio	4.45		
	Disimpegno	18.47		
	Muratura	28.61		
	Forno 1/3	2.43		
	Scale 1/3	4.00		
Primo Piano	Locale 1	31.85		
	Locale 2	22.48		
	Locale 3	9.05		
	Locale 4	11.62		
	Muratura	26.46		
	Balcone	9.36		
	Disimpegno comune 1/3	7.65		
	Totale sup. commerciale	242.38		

LOTTO A

Quesito 3) Procedere all'individuazione catastale del bene pignorato

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Per procedere all'individuazione catastale dell'immobile pignorato denominato Lotto A, sito presso il Comune di Dragoni –CE- via Roma 631, è stata acquisita la mappa e le planimetrie catastali con le relative visure storiche aggiornate al 26/04/2024. (*All. n.5*)



Si riporta di seguito la storia catastale dell'immobile antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 20/03/2024, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

Immobile con destinazione abitativa censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 74, sub. 3 graffata con P.lla 127, sub. 3, categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili).

SITUAZIONE INTESTATI

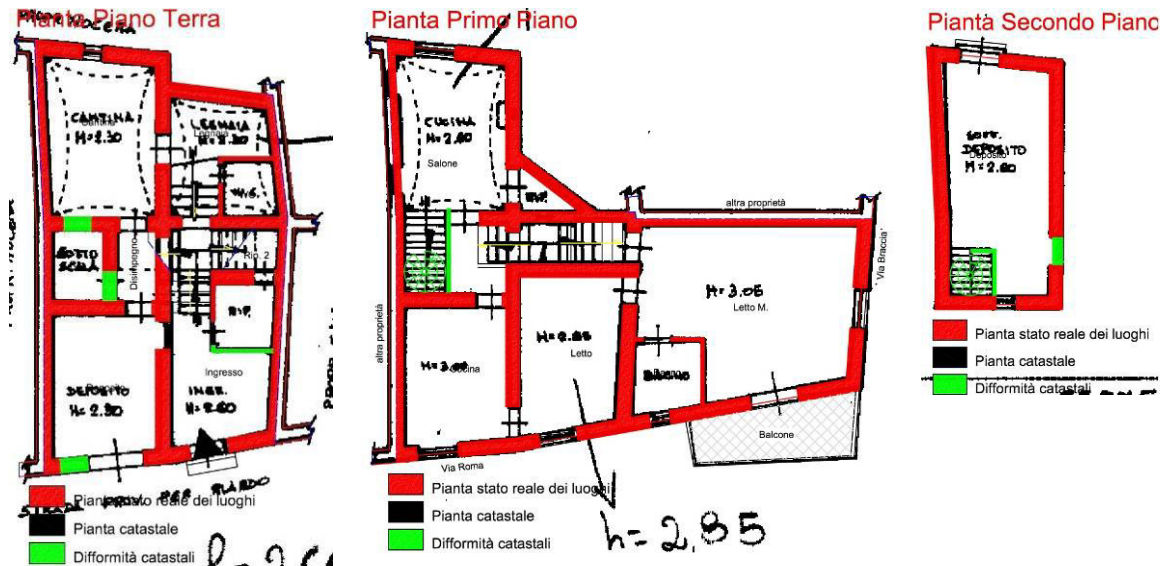
Proprietà per 1/1	
Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/02/2015 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 1724 registrato in data 15/09/2015 - SUCCESSIONE	
[REDACTED] Voltura n. 12624.1/2015 - Pratica n. CE0184947 in atti dal 15/10/2015.	
[REDACTED]	Proprieta' 4/6 fino al 17/02/2015
[REDACTED]	Proprieta' 2/6 fino al 17/02/2015
Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/09/2014 Pubblico ufficiale [REDACTED] - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 1723 registrato in data 15/09/2015 - SUCCESSIONE TESTATA Voltura n. 12026.1/2015 - Pratica n. CE0181947 in atti dal 01/10/2015	
[REDACTED]	Proprieta' 4/6 fino al 23/09/2014
[REDACTED]	Proprieta' 1/6 fino al 23/09/2014
[REDACTED]	Proprieta' 1/6 fino al 23/09/2014
Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/04/2004 - UR Sede PIEDIMONTE MATESE (CE) Registrazione Volume 479 n. 19 registrato in data 08/04/2005 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 5545.1/2005 - Pratica n. CE0103951 in atti dal 06/05/2005	
[REDACTED]	Proprieta' 1/2 fino al 09/04/2004
[REDACTED]	Proprieta' 1/2 fino al 09/04/2004
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/12/1995 in atti dal 19/07/1999 FUSIONE VARIAZ. DESTIN. DA ABIT. RURALE A ABIT. (n. 5333/B.1/1995)	

Variazioni:

- VARIAZIONE del 27/12/1995 in atti dal 19/07/1999 FUSIONE VARIAZ. DESTIN. DA ABIT. RURALE A ABIT. (n. 5333/ B.1/1995)Variazione del classamento del 02/04/2008 Pratica n. CE0158921 in atti dal 02/04/2008 Variazione di classamento (n. 9090.1/2008).

Per la verifica della conformità catastale dell'immobile denominato Lotto A, sono state sovrapposte le planimetrie dello stato reale dei luoghi con le corrispondenti planimetrie catastali. (All. n.6)





Lo stato reale dei luoghi del Piano Terra non è conforme alla planimetria catastale in ordine all'eliminazione del ripostiglio presso l'ingresso, per l'ampliamento del vano di ingresso al deposito su via Roma, per la variazione della posizione del vano di accesso al ripostiglio. Lo stato reale dei luoghi del Primo Piano non è conforme alla planimetria catastale in ordine alla eliminazione della scala ad una rampa con il relativo tramezzo laterale, sostituita da una scala a chiocciola. Il Secondo Piano non è conforme alla planimetria catastale in ordine alla chiusura di una finestra e all'eliminazione della scala ad una rampa sostituita da una scala a chiocciola.

Le difformità catastali riscontrate del Lotto A dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di elaborato di variazione catastale, presso gli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate, il cui costo è di € 500,00

LOTTO B

Quesito 3) Procedere all'individuazione catastale del bene pignorato

Per procedere all'individuazione catastale dell'immobile pignorato denominato Lotto B, sito presso il Comune di Dragoni –CE- via Roma 538, è stata acquisita la mappa e visure storiche aggiornate al 26/04/2024. *(All. n.5)*

Si riporta di seguito la storia catastale dell'immobile antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 20/03/2024. Non sono disponibili le planimetrie catastali in quanto l'immobile è in stato di rudere censito al Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 5056, sub. 10, categoria F/2 (edifici fatiscenti o in stato di rovina, che non possono né essere impiegati per



scopi abitativi, in quanto inagibili, né tantomeno generare reddito). L'immobile risulta essere disabitato e inagibile, si trova in uno stato di grave deterioramento che lo rende inagibile e di conseguenza inutilizzabile per scopi abitativi e di utilizzo.

Unità immobiliare dal 30/07/2014: foglio 6, p.lla 5056, sub. 10, categoria F/2.

SITUAZIONE INTESTATI DAL 30/07/2014

[REDACTED]	Proprietà 1/1
Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/09/2014 Pubblico ufficiale [REDACTED] - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 1723 registrato in data 15/09/2015 - SUCCESSIONE TESTATA Voltura n. 12026.2/2015 - Pratica n. CE0181947 in atti dal 01/10/2015	
[REDACTED]	Proprietà' 1/2 fino al 23/09/2014
[REDACTED]	Proprietà' 1/2 fino al 23/09/2014
Dati derivanti da: Atto del 05/08/2014 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ALIFE (CE) Repertorio n. 2032 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20067.1/2014 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/08/2014	
[REDACTED]	Proprietà' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 05/08/2014
Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/07/2014 Pratica n. CE0152615 in atti dal 30/07/2014 UNITA' DEFINITA-UNITA' COLLABENTE (n. 42451.1/2014)	

Variazioni:

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/07/2014 Pratica n. CE0152615 in atti dal 30/07/2014 UNITA' DEFINITA UNITA' COLLABENTE (n. 42451.1/2014).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/11/2005:

foglio 6, P.lla 5056, sub. 1,2,3; categoria A/6.

SITUAZIONE INTESTATARI DAL 02/11/2005

[REDACTED]	Proprietà' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 30/07/2014
Dati derivanti da: del 02/11/2005 Pratica n. CE0267009 in atti dal 02/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 87977.1/2005)	

Variazioni:

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/11/2005 Pratica n. CE0267009 in atti dal 02/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 87977.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:

foglio 6, P.lla 67, sub. 2 – p.lla 86, sub. 2 – p.lla 87, sub. 2, categoria A/6.

SITUAZIONE INTESTATARI DAL 21/02/2001

[REDACTED]	Proprietà' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 21/02/2001
------------	---



Per verificare la consistenza dell'immobile denominato Lotto B, sono state acquisite le planimetrie catastali delle particelle e dei sub. che hanno generato l'attuale unità immobiliare censita al C. F. foglio 6, p.lla 5056, sub. 10 (ex p.lla 5056, sub. 1, 2, 3; categoria A/6 "Abitazione di tipo rurale"). (All. n.5)

LOTTO A

Quesito 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO A: Piena ed intera proprietà di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, ubicato in Dragoni –CE- via Roma 631; Il piano terra con accesso da via Roma è composto da un ingresso con collegamento diretto al deposito con accesso anche da via Roma; dal deposito si accede alla cantina con ripostiglio e alla legnaia. Dall'ingresso tramite una scala interna si accede al salone del primo piano, collegato alla cucina, da cui si accede alla camera da letto e da questa, alla camera da letto matrimoniale con bagno. Dal salone si giunge al deposito del secondo piano con una scala a chiocciola interna; confina con p.lle 104 e 76 a sud, con via Roma e via Breccia a nord, con altro sub. della stessa p.lla 74 a ovest, con p.lla 77 a est; è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Dragoni –CE- al foglio 8, P.lla 74, sub. 3 graffata con p.lla 127, sub. 3; il descritto stato dei luoghi al Primo Piano non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla rimozione del ripostiglio presso l'ingresso e alla rimozione della scala interna ad una rampa con relativo tramezzo di chiusura al primo piano; sulla base degli accertamenti compiuti; l'immobile è privo di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo



edilizio ed urbanistico e risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967, per cui viene considerato regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, non essendo state rilevate difformità della sagoma dello stato attuale, rispetto alla mappa catastale di impianto dei primi del 1900; ricade in zona A (Residenziale esistente di interesse storico ambientale);

Prezzo Base € 61.700,00 (*sessantunomilasettecento/00*)

LOTTO B

Quesito 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO B: Piena ed intera proprietà ubicata in Dragoni –CE- alla via Roma n. 538 ; il rudere è composto da un piano terra e un primo piano, il piano terra ha l'accesso diretto da via Roma e dal cortile risulta suddiviso in n.3 locali deposito, un disimpegno e un ripostiglio, al primo piano si accede da una scala comune con accesso dal cortile ed è suddiviso in n.4 locali con accesso da un disimpegno comune, confina con il cortile comune e via Roma a sud, con il cortile comune e altra proprietà ricadente nella stessa p.lla 5056 a nord, con via Roma a ad ovest, con il cortile comune ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Dragoni –CE- al foglio 6 , p.lla 5056, sub 10, (*ex p.lla 67, sub. 2; p.lla 86, sub. 2; p.lla 87, sub. 2*); l'immobile ricade nella categoria catastale F/2 (edifici fatiscenti o in stato di rovina, che non possono né essere impiegati per scopi abitativi, in quanto inagibili, né tantomeno generare reddito) per cui è privo di consistenza catastale; l'immobile è privo di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio ed urbanistico e risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967, per cui viene considerato regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, non essendo state rilevate difformità della sagoma dello stato attuale, rispetto alla mappa catastale di impianto dei primi del 1900; ricade in zona A (Residenziale esistente di interesse storico ambientale).

Prezzo base d'asta € 14.000,00 (*quattordicimila/00*)

LOTTO A

Quesito 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del 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:

- a) 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;
- b) può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi all'immobile denominato Lotto A intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 20/03/2024, ubicato presso il Comune di Dragoni –CE- in via Roma 631. **(All. n.1)**

1 **Denuncia di successione** del 15/09/2015 in morte di [REDACTED]. Trascritta a Caserta il 22/03/2016 ai n.n.9251/7057.

Immobile: Catasto Fabbricati, Dragoni –CE-, Foglio 8, p.lla 74, sub.3, graffata con p.lla 127, sub.3.

A favore: [REDACTED], proprietà per 2/3



	Contro: [REDACTED], proprietà per 2/3
2	Accettazione tacita di eredità della successione in morte di [REDACTED]. Trascritta a Caserta il 08/06/2017 ai n.n.19254/14768. Immobile: Catasto Fabbricati, Dragoni –CE-, Foglio 8, p.lla 74, sub.3, graffata con p.lla 127, sub.3. A favore: [REDACTED], proprietà per 2/3 Contro: [REDACTED], proprietà per 2/3
3	Denuncia di successione del 15/09/2015 in morte di [REDACTED]. Trascritta a Caserta il 22/03/2013 ai n.n.9250/7056. Immobile: Catasto Fabbricati, Dragoni –CE-, Foglio 8, p.lla 74, sub.3, graffata con p.lla 127, sub.3. A favore: [REDACTED], proprietà per 1/6 Contro: [REDACTED], proprietà per 1/6.
4	Accettazione tacita di eredità della successione in morte di [REDACTED]. Trascritta a Caserta il 08/06/2017 ai n.n.19253/14767. Immobile: Catasto Fabbricati, Dragoni –CE-, Foglio 8, p.lla 74, sub.3, graffata con p.lla 127, sub.3. A favore: [REDACTED], proprietà per 1/6 Contro: [REDACTED], proprietà per 1/6
5	Denuncia di successione del 08/04/2005 in morte di [REDACTED]. Trascritta a Caserta il 15/08/2005 ai n.n.45761/24734. Immobile: Catasto Fabbricati, Dragoni –CE-, Foglio 8, p.lla 74, sub.3. A favore: [REDACTED], proprietà per 1/6 [REDACTED], proprietà per 1/6 [REDACTED], proprietà per 1/6 Contro: [REDACTED], proprietà per 1/2
6	Accettazione tacita di eredità della successione in morte di [REDACTED]. Trascritta a Caserta il 08/06/2017 ai n.n.19252/14766. Immobile: Catasto Fabbricati, Dragoni –CE-, Foglio 8, p.lla 74, sub.3. A favore: [REDACTED], proprietà per 1/6 [REDACTED], proprietà per 1/6 [REDACTED], proprietà per 1/6 Contro: [REDACTED], proprietà per 1/2
7	Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 16/03/1980 rep. n.1906/862. Trascritto a Caserta il 28/03/1980 ai n.n.6661/6085. Immobile: Catasto Fabbricati, Dragoni –CE-, Foglio 8, p.lla 127, sub. 1-2; Foglio 8, p.lla 74, sub.3 A favore: [REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED], proprietà per 1/2 Contro: [REDACTED] - il 04/06/1906, proprietà per 1/1.

Si precisa che dalle risultanze catastali l'immobile dal 27/12/1995 è censito al C.F. di Dragoni al Foglio 8 p.lla 74, sub. 3 graffata con p.lla 127, sub. 3, per cui erroneamente è stato annotato nella trascrizione della denuncia di successione in morte di [REDACTED] del 08/04/2005 che l'immobile è censito al C.F. foglio 8, p.lla 74, sub. 3. Inoltre con la variazione catastale del 27/12/1995 hanno avuto origine la p.lla 74, sub. 3 graffata con la p.lla 127, sub. 3, con la soppressione della p.lla 127, sub. 1; 2; e della p.lla 74, sub.3 come risultano indicate nell'atto di compravendita del 16/03/1980. *(All. n.5)*



LOTTO B**Quesito 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato**

Si procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi all'immobile denominato Lotto B intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 20/03/2024, ubicato presso il Comune di Dragoni –CE- in via Roma 631. *(All. n.1)*

- | | |
|---|---|
| 1 | Denuncia di successione del 15/09/2015 in morte di [REDACTED]. Trascritta a Caserta il 22/03/2016 ai n.n.9250/7056.
Immobile: Catasto Fabbricati, Dragoni –CE- Foglio 6, p.lla 5056, sub. 10.
A favore: [REDACTED], proprietà per 1/2.
Contro: [REDACTED], proprietà per 1/2 |
| 2 | Accettazione tacita di eredità della successione in morte di [REDACTED]. Trascritta a Caserta il 08/06/2017 ai n.n.19253/14767.
Immobile: Catasto Fabbricati, Dragoni–CE-, Foglio 6, p.lla 5056, sub. 10.
A favore: [REDACTED], proprietà per 1/2.
Contro: [REDACTED], proprietà per 1/2 |
| 3 | Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 05/08/2014 rep. n.2032/1556. Trascritto a Caserta il 06/08/2014 ai n.n.32165/20067.
Immobile: Catasto Fabbricati, Dragoni–CE-, Foglio 6, p.lla 5056, sub. 10.
A favore: [REDACTED], proprietà per 1/2
[REDACTED], proprietà per 1/2
Contro: [REDACTED], proprietà 1/2
[REDACTED], proprietà per 1/2. |
| 4 | Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 12/02/2001, rep. n.11648. Trascritto a Caserta il 12/03/2001 ai n.n.7112/5893.
Immobile: Catasto Fabbricati, Dragoni –CE-, Foglio 6, p.lla 67, sub. 2 – Foglio 6, p.lla 86, sub. 2 – Foglio 6, p.lla 87, sub. 2.
A favore: [REDACTED], proprietà per 1/1.
Contro: [REDACTED], proprietà per 1/5.
[REDACTED], proprietà per 1/5.
[REDACTED], proprietà per 1/5.
[REDACTED], proprietà per 1/5.
[REDACTED], proprietà per 1/5 |

Si precisa che con variazione catastale del 01/01/1992 l'immobile era identificato con P.lla 67, sub. 2 graffata con p.lla 86, sub. 2 graffata con p.lla 87, sub. 2; con variazione del 02/11/2005 l'immobile era identificato con p.lla 5056, sub. 1, 2, 3; con variazione del 30/07/2014 l'immobile è identificato con p.lla 5056, sub. 10. *(All. n.5)*

LOTTO A**Quesito 6) Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

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

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

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



(specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

1. 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);
2. lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
3. i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
4. 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:

1. determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
2. 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:
 - a) **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);
 - b) **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);
 - c) **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);
3. 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.

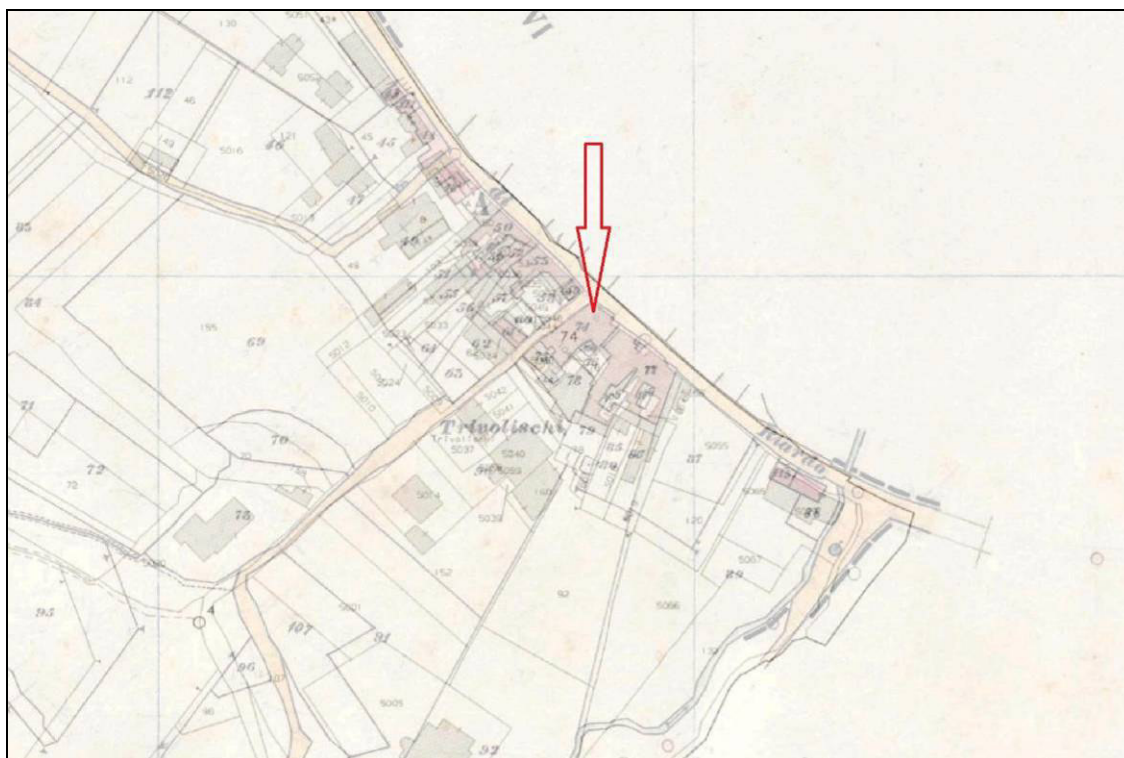
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

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.



L'immobile pignorato identificato con il Lotto A fa parte della cortina continua di edifici su via Roma al civico 631 ed è posto ad angolo con via Breccia. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dragoni –CE- al foglio 8, p.lla 74, sub. 3 graffata con la p.lla 127, sub. 3, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare, unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili). L'immobile è composto da tre piani fuori terra, al piano terra si accede da via Roma 631 ed è composto in prevalenza da locali deposito, il primo piano è a destinazione abitativa e il secondo piano è composto da un unico ambiente destinato a deposito. È stata eseguita una approfondita ricerca presso l'Ufficio Urbanistica comunale per l'individuazione di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio ed urbanistico relativi all'immobile Lotto A, con esito negativo. È stata accertata l'assenza di provvedimenti autorizzativi da parte dell'Ufficio Urbanistica. Inoltre è stata eseguita una ricerca cartografica del territorio comunale per individuare l'epoca di realizzazione del fabbricato. È stata acquisita la mappa catastale all'impianto del foglio 8, risalente ai primi del 1900 ed è stata sovrapposta alla mappa catastale foglio 8 attuale, rilevando che la sagoma del fabbricato non è variata nel tempo. *(All. n.9)*



Sovrapposizione della mappa catastale foglio 8 all'impianto con quella attuale.



Dalla documentazione raccolta è possibile stabilire che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, per cui viene considerato regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, non essendo state rilevate difformità della sagoma dello stato attuale rispetto alla sagoma rappresentata sulla mappa catastale di impianto. *(All. n.8)*

L'immobile ricade in Zona A (residenziale esistente di interesse storico-ambientale) del Piano Regolatore Generale comunale, per i fabbricati esistenti sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 38 del Regolamento Edilizio Comunale, su richiesta di Concessione Edilizia o con denuncia di inizio attività, con le seguenti limitazioni, i fabbricati possono essere riparati mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia e restauro conservativo. L'intervento diretto è possibile nei soli casi di opere da eseguire sui fabbricati esistenti per motivi igienici e/o funzionali e statici. *(All. n.9)*

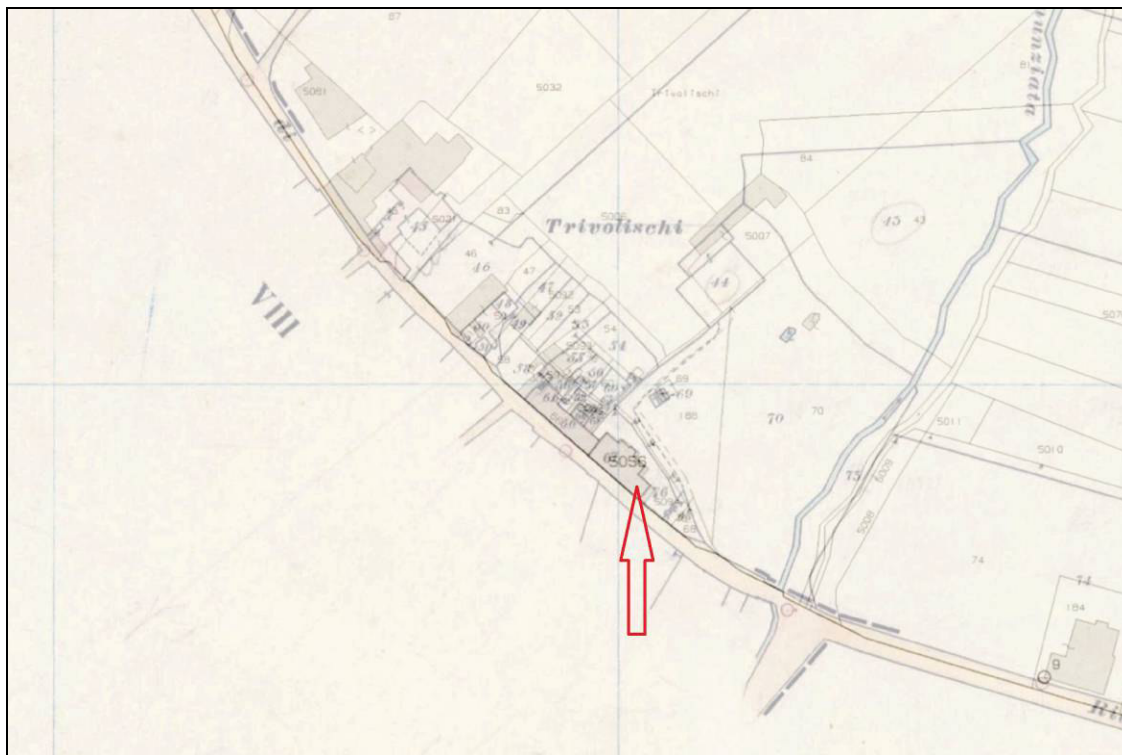
LOTTO B

Quesito 6) Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'immobile pignorato identificato con il Lotto B fa parte della cortina continua di edifici su via Roma al civico 538. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dragoni –CE- al foglio 6, p.lla 5056, sub. 10, categoria F/2 (edifici fatiscenti o in stato di rovina, che non possono né essere impiegati per scopi abitativi, in quanto inagibili, né tantomeno generare reddito). L'immobile è parte del fabbricato identificato con p.lla 5056, si compone di un piano terra suddiviso in locali deposito con disimpegno e dal primo piano suddiviso in n.4 locali raggiungibile con una scala esterna comune posta nel cortile comune. L'immobile pignorato risulta essere disabitato e inagibile, si trova in uno stato di grave deterioramento che lo rende inutilizzabile per scopi abitativi e di utilizzo. È stata eseguita una approfondita ricerca presso l'Ufficio Urbanistica comunale per l'individuazione di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio ed urbanistico relativi all'immobile, con esito negativo. È stata accertata l'assenza di provvedimenti autorizzativi da parte dell'Ufficio Urbanistica. Inoltre è stata eseguita una ricerca cartografica del territorio del Comune di Dragoni per individuare l'epoca



di realizzazione del fabbricato, è stata acquisita la mappa catastale all'impianto del foglio 6, risalente ai primi del 1900 ed è stata sovrapposta alla mappa catastale foglio 6 attuale, rilevando che la sagoma del fabbricato non è variata nel tempo. **(All. n.9)**



Sovrapposizione della mappa catastale foglio 6 all'impianto con quella attuale.

Dalla documentazione raccolta è possibile stabilire che l'immobile identificato con il Lotto B è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, per cui viene considerato regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, non essendo state rilevate difformità della sagoma dello stato attuale rispetto alla sagoma rappresentata sulla mappa catastale di impianto. **(All. n.8)**

L'immobile ricade in Zona A (residenziale esistente di interesse storico-ambientale) del Piano Regolatore Generale comunale, per i fabbricati esistenti sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 38 del Regolamento Edilizio Comunale, su richiesta di Concessione Edilizia o con denuncia di inizio attività, con le seguenti limitazioni, i fabbricati possono essere riparati mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia e restauro conservativo. L'intervento diretto è possibile nei soli casi di opere da eseguire sui fabbricati esistenti per motivi igienici e/o funzionali e statici. **(All. n.9)**



Quesito 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

L'immobile pignorato ubicato presso il Comune di Dragoni –CE-, via Roma 631 e censito al Catasto Fabbricati presso il Comune di Dragoni –CE-, foglio 8, p.lla 74, sub. 3 graffata con p.lla 127, sub. 3, composto da tre piani fuori terra con categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare - Unità immobiliare appartenente a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello con dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), risulta essere occupato dal 26/04/2024 dal debitore [REDACTED] quale proprietario dell'immobile. Si precisa che dalla trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/03/2024 al 26/04/2024, per un numero complessivo di 36 giorni, non si è potuto stabilire se l'immobile è stato occupato da soggetti terzi. *(All. n. 7)*

Quesito 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato ubicato presso il Comune di Dragoni –CE- via Roma 538 e censito al Catasto Fabbricati presso il Comune di Dragoni –CE-, foglio 6, p.lla 5056, sub. 10, composto da due piani fuori terra con categoria catastale F/2 (edifici fatiscenti o in stato di rovina, che non possono né essere impiegati per scopi abitativi, in quanto inagibili, né tantomeno generare reddito) risulta essere disabitato in quanto inagibile e in stato di rudere. Risulta essere in possesso del debitore [REDACTED] quale proprietario dell'immobile.



Quesito 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:

1. 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;
2. 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;
3. acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
4. acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
5. verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
6. 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:

- a) Domande giudiziali;
- b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- e) 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).

L'immobile pignorato denominato Lotto A ubicato presso il Comune di Dragoni –CE- via

Roma 631 non è gravato da:

- a) trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva;
- b) trascrizioni di domande giudiziali sui beni pignorati;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) atti impositivi di servitù sull'immobile pignorato;
- f) sequestro penale sul bene pignorato.

Si indicano in sezioni separate gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura.



Sezione A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

L'immobile pignorato identificato con il Lotto A non è gravato da oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Sezione B: oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

1. Costo per la regolarizzazioni delle difformità catastali € 500,00
2. Costo Attestato Prestazione Energetica € 200,00
3. Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta del 20/03/2024 ai n.n.11275/9256, del verbale di pignoramento immobiliare; Tribunale di Santa Maria Capua Vetere –CE- a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED]. (All. n.10)

Si precisa che i costi relativi alla Sezione B sono stati detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta.

LOTTO B

Quesito 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'immobile pignorato denominato Lotto A ubicato presso il Comune di Dragoni –CE- via Roma 538 non è gravato da:

- g) trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva;
- h) trascrizioni di domande giudiziali sui beni pignorati;
- i) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- k) atti impositivi di servitù sull'immobile pignorato;
- l) sequestro penale sul bene pignorato.

Si indicano in sezioni separate gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura.

Sezione A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

L'immobile pignorato identificato con il Lotto B non è gravato da oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Sezione B: oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura



1. Trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta del 20/03/2024 ai n.n.11275/9256, del verbale di pignoramento immobiliare; Tribunale di Santa Maria Capua Vetere –CE- a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. (All. n.10)

Quesito 9) Verificare se i beni pignorati ricadono 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.

È stato verificato che gli immobili pignorati del Lotto A e Lotto B non ricadono su terreno demaniale.

Quesito 10) Verificare l’esistenza di pesi o 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.

Dagli accertamenti effettuati, gli immobili pignorati del Lotto A e Lotto B non sono gravati da censo, livello o usi civici. È stato acquisito presso l’Ufficio Centrale Foreste e Caccia, sezione Usi Civici in Napoli il certificato usi civici del 27/05/2024, da cui risulta che i terreni su cui insistono gli immobili del Lotto A e Lotto B non sono gravati dagli Usi Civici. (All. n.11)

Quesito 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.



L'immobile identificato con il Lotto A non fa parte di un condominio e non è gravato da procedimenti giudiziari in corso .

LOTTO B

Quesito 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile identificato con il Lotto B non fa parte di un condominio e non è gravato da procedimenti giudiziari in corso .

LOTTO A

Quesito 12) Procedere alla valutazione del bene

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:

- f) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- g) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- h) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- i) 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;
- j) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
-

Si procede alla valutazione dell'immobile appartenente al Lotto A ubicato presso il Comune di Dragoni –CE- via Roma 631 e censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 74, sub. 3 graffata con p.lla 127, sub. 3, categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili). Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si farà riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, applicando il metodo per comparazione con beni assimilabili, l'approccio per comparazione è una stima del valore dell'immobile derivata dal confronto con altri immobili con caratteristiche simili venduti in un periodo coevo. Per la determinazione del valore unitario di riferimento si adotteranno i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dai valori immobiliari dichiarati riferiti ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto fabbricati e stipulati tra il mese di gennaio 2022 e dicembre 2023 .

1) Stima in base ai valori della Banca Dati delle Quotazioni OMI.

È stata eseguita una valutazione dell'immobile pignorato effettuando delle consultazioni presso la banca dati dei valori immobiliari OMI dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento alle sua tipologia e caratteristiche intrinseche. L'immobile pignorato rientra nella categoria di “abitazione di tipo popolare”, trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di un edificio con più unità abitative di altra proprietà, con discrete caratteristiche generali, costruttive e distributive. Presenta locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di carente fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di discreta fattura, così come i materiali impiegati. È provvisto di impianti di ordinaria tecnologia.

Il valore di mercato attribuito a tale tipologia abitativa, inteso come giudizio di stima che rappresenta il più probabile corrispettivo in denaro con il quale il bene oggetto di stima può



essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita, è compreso tra un minimo di 400,00 €/mq e un massimo di 600,00 €/mq. *(All. n.12)*

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: DRAGONI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile pignorato è possibile applicare un valore di mercato medio relativo alla tipologia di abitazioni di tipo economico pari a 400,00 €/mq.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra la superficie ragguagliata determinata in risposta al Quesito 2 di 154,00 mq e il valore unitario considerato di € 500,00

$$Vm^1 = 154,00 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = € 77.000,00$$

2) Stima in base ai valori immobiliari dichiarati

È stata eseguita una valutazione dell'immobile pignorato, effettuando delle consultazioni presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative ai valori immobiliari dichiarati riferiti a atti di compravendita, in riferimento alla tipologia e caratteristiche relative alla superficie e alle categorie catastali. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa degli immobili oggetto di consultazione. *(All. n.12)*

Immobile	Categoria catastale	Superficie mq	Superficie tot.	Corrispettivo dichiarato in €	Corrispettivo unitario €/mq
1	A4	105	105 mq	30.000	285,72
2	A2	156	156 mq	90.000	576,92
3	A2	158	158 mq	55.000	348,10



Per la determinazione del corrispettivo unitario utile per la determinazione del valore dell'immobile pignorato, è stata eseguita una media dei n.3 corrispettivi unitari rilevati, che risulta essere pari a circa 400,00 €/mq.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra la superficie ragguagliata determinata in risposta al Quesito 2 di 154,00 mq e il corrispettivo medio di 400,00 €/mq.

$$Vm^2 = 154,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 61.600,00$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si determina la media dei valori ottenuti.

$$Vm = (Vm^1 + Vm^2) / 2 = (\text{€ } 77.000,00 + \text{€ } 61.600,00) / 2$$

$$Vm = \text{€ } 69.300,00$$

Al valore ottenuto si detraggono le spese per la sua regolarizzazione:

• attestato di prestazione energetica (APE)	€ 200,00
• regolarizzazione difformità catastali	€ 500,00
Totale	€ 700,00

Valore dell'immobile pignorato al netto delle spese

$$\text{Valore totale del Lotto A} = \text{€ } 69.300 - \text{€ } 700,00 = \text{€ } 68.600,00$$

Per la vendita si stabilisce un prezzo a base d'asta con riduzione del 10% del valore del Lotto A, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata.

$$Vm = \text{€ } 68.600,00 - 6.860,00 = \text{€ } 61.740,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } 61.700,00$$

Prezzo base a d'asta del Lotto A per la vendita € 61.700,00 (*sessantunomilasettecento/00*)

Quesito 12) Procedere alla valutazione del bene

LOTTO B

Si procede alla valutazione dell'immobile appartenente al Lotto B ubicato presso il Comune di Dragoni –CE- via Roma 538, censito al Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 5056, sub. 10, categoria F/2 (edifici fatiscenti o in stato di rovina, che non possono né essere impiegati per



scopi abitativi, in quanto inagibili, né tantomeno generare reddito). Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stata eseguita una ricerca di mercato per la determinazione del valore di immobili simili a quello oggetto di pignoramento, presso agenzie immobiliari e siti internet specializzati, con esito negativo. Per cui si farà riferimento al prezzo di compravendita dell'immobile pignorato desunto dall'atto per notaio [REDACTED] del 05/08/2014 rep. n.2032, trascritto a Caserta il 06/08/2014 ai n.n.32165/20067. Il prezzo di compravendita di € 13.000,00 al 05/08/2014 sarà rivalutato al 30/06/2024.

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 13.000,00

Data Iniziale: 05/08/2014

Data Finale: 30/06/2024

Decorrenza Rivalutazione: Agosto 2014

Scadenza Rivalutazione: Giugno 2024

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 107,5

Indice alla Scadenza: 119,5

Raccordo Indici: 1,071

Coefficiente di Rivalutazione: 1,191

Totale Rivalutazione: € 2.483,00

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 15.483,00

Valore del Lotto B € 15.483,00.

Per la vendita si stabilisce un prezzo a base d'asta con riduzione del 10% del valore del Lotto B, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata.

$V_m = € 15.483,00 - 1.548,00 = € 13.935,00$ arrotondato a € 14.000,00

Prezzo base a d'asta del Lotto B per la vendita € 14.000,00 (Quattordicimila/00)

Quesito 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

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

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



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

Gli immobili pignorati ricadenti nel Lotto A e Lotto B non sono oggetto di quota indivisa.

Quesito 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe 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**.

Dal certificato di stato civile del Comune di Dragoni –CE- del 30/04/2024 risulta che il debitore esecutato [REDACTED], è di stato libero. *(All. n.7)*

L'esperto stimatore ha provveduto all'inoltro della perizia di stima al creditore precedente e al debitore. *(All. n.14)*

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente ringrazia la S.V.

Ill.ma per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

S. Maria C.V. 05/09/2024

L'Esperto Stimatore
arch. Romolo Santoro

