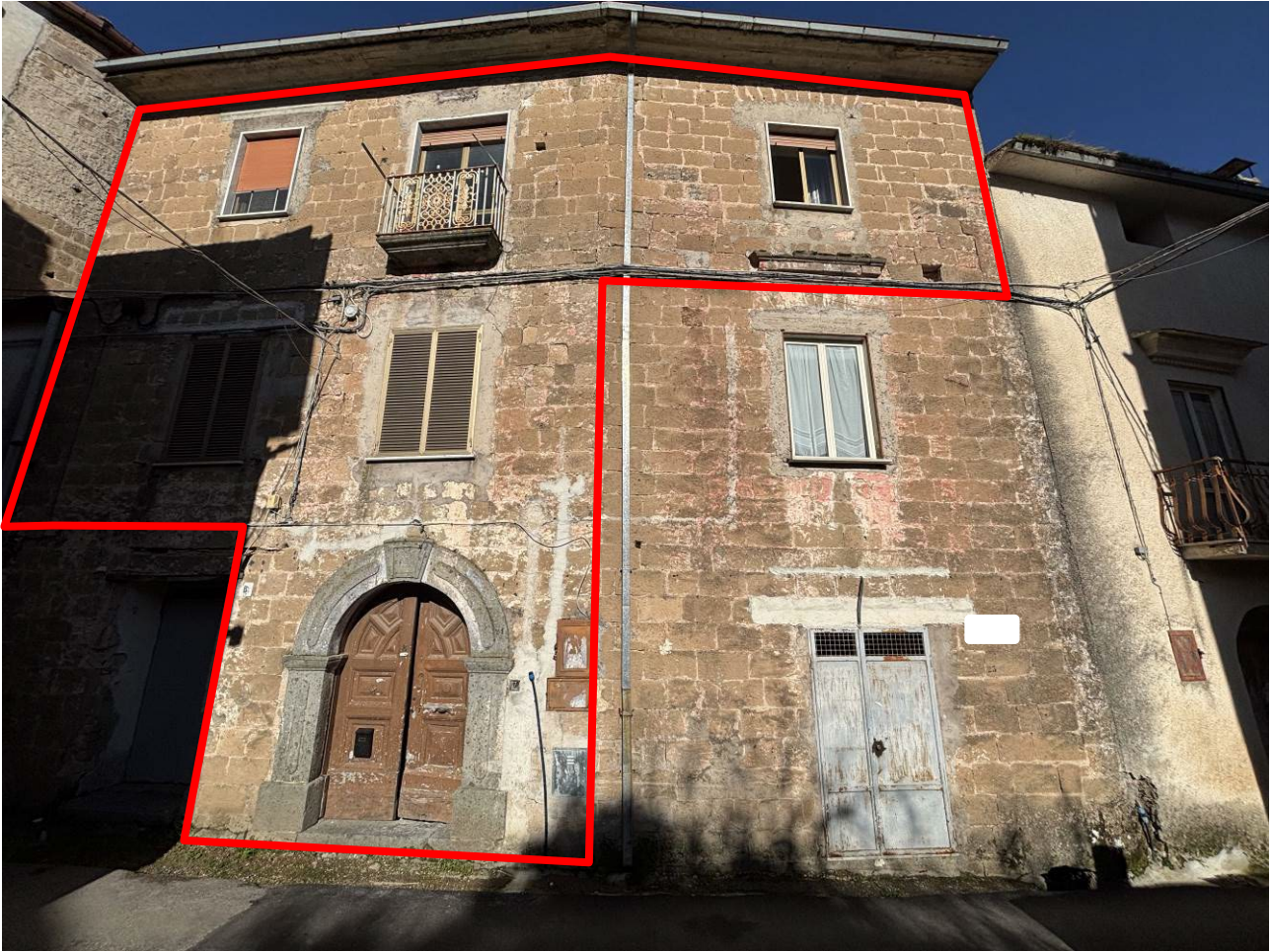


**TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 2/2024 promosso da
OMISSIS A.R.L.**

contro

sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Conca della Campania (CE) il OMISSIS



LOTTO UNICO

1

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 2/2024 promosso da
OMISSIS A.R.L.

contro

sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Conca della Campania (CE) il OMISSIS

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 2/2024

La **OMISSIS A.R.L.** con sede legale in via S.S. Casilina km 6162+200 in Conca della Campania, in persona del legale rappresentante sig.ra OMISSIS, è creditrice nei confronti del sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Conca della Campania (CE) il OMISSIS, C.F. OMISSIS e ivi residente in via IV Novembre, fraz. Cave n. 93, della somma complessiva di **euro 33.711,67** in forza della sentenza n.5557/2022 emessa dal Tribunale di S.Maria C.V., munita di formula esecutiva in data 09.01.2023.

Il creditore procedente notificava, in data 05.09.2023, sia la sentenza che l'atto di precetto all'esecutato e, rimasto infruttuoso tale atto, lo stesso creditore provvedeva a notificare, in data 04.12.2023, l'atto di pignoramento relativamente ai seguenti beni:

“ a) *Immobile sito in Conca della Campania (CE) in via Centrale n. 8, piano T, catastalmente censito al foglio 15, p.lla 232, subalterno 9, particelle corrispondenti al catasto terreni al foglio 15 p.lla 232 rendita € 16,11 categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, dati di superficie 19 mq, con diritto di proprietà 1000/1000.*

b) *Immobile sito in Conca della Campania (CE) in via Centrale n. 8, piano T e piano 1-2 catastalmente censito oggi al foglio 15, p.lla 232, sub 7 (già immobile sito in Conca della Campania in via Centrale, n. 8, piano T catastalmente censito al foglio 15, p.lla 232, sub 16; particelle corrispondenti al catasto terreni al foglio 15 p.lla 232 – rendita € 64,56, categoria C/2, classe 3, consistenza 50mq, dati di superficie 90mq, con diritto di proprietà 1000/1000 e immobile sito in Conca della Campania (CE) in via Centrale, n. 8, piano 1-2, catastalmente censito al foglio 15, p.lla 232, sub 17, rendita € 662,36, cat. A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, dati di superficie*

236 mq, totale superficie escluse aree scoperte 232 mq, con diritto di proprietà 1000/1000- come da atto di frazionamento e fusione)”

Con provvedimento del 10.01.2025, il giudice dell'esecuzione dott.ssa Giuseppina Vecchione assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola; la scrivente procedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione in data 07.02.2025, ponendolo all'attenzione di codesto magistrato relativamente ad alcune criticità in tema di regime patrimoniale dell'esecutato e di difformità catastali, come specificato nel corpo della presente relazione.

La presente perizia, come disposto, è stata consegnata nel termine di 30gg prima dell'udienza fissata per il giorno 12.06.2025.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta fissò, in accordo con il custode giudiziario avv. Carlo Abbruzzese, la data per il sopralluogo per il giorno 10.02.2025, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 10:15 in prossimità degli immobili in causa, siti in Conca della Campania (CE), via San Bartolomeo n. 21 (già via Centrale). In tale data fu effettuato l'accesso congiuntamente all'esecutato sig. OMISSIS OMISSIS, identificato nell'ambito dell'allegato verbale.

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Conca della Campania, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del comune di Conca della Campania, l'Agenzia delle Entrate di Caserta SMCV (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Santa Maria C.V. (CE) per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**,

l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come ivi riportato, il C.P. "*chiede che sia eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti del sig. OMISSIS OMISSIS [...]*", senza ulteriori specifiche, intendendo verosimilmente la piena ed intera proprietà dei cespiti. Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 46869– R.P. 37083 del 15.12.2023), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 a favore del creditore procedente e contro l'esecutato.

Come già segnalato nel modulo di controllo della documentazione depositato il 07.02.2025, posto all'attenzione del G.E., la scrivente rappresenta che dall'allegato certificato di matrimonio per estratto (reperito dal custode giudiziario), si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 16.04.1983, laddove detto estratto non riporta alcuna annotazione. Pertanto, **all'atto del contratto di vitalizio in forza del quale l'esecutato ha acquisito i beni staggiti, stipulato nel 1992, il debitore era coniugato in regime di comunione dei beni.** A tal proposito, si evidenzia che **il pignoramento è stato notificato solo al sig. OMISSIS OMISSIS per la piena proprietà dei beni e anche la documentazione ipocatastale presente in atti è riferita solo al predetto debitore.**

Tanto si rappresenta a codesto GE per le determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito, sussistendo il regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto dei cespiti staggiti.

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:

- a) *Immobile sito in Conca della Campania (CE) in via Centrale n. 8, piano T, catastalmente censito al **foglio 15, p.lla 232, subalterno 9**, particelle corrispondenti al catasto terreni al foglio 15 p.lla 232 [omissis];*
- b) *Immobile sito in Conca della Campania (CE) in via Centrale n. 8, piano T e piano 1-2 catastalmente censito oggi al **foglio 15, p.lla 232, sub 7** (già immobile sito in Conca della Campania in via Centrale n. 8, piano T, catastalmente censito al foglio 15, p.lla 232, sub 16; [omissis] e immobile sito in Conca della Campania (CE) in via Centrale n. 8, piano 1-2, catastalmente censito al foglio 15, p.lla 232, sub 17 [omissis]).*

Come già segnalato nel modulo di controllo della documentazione posto all'attenzione del G.E., la sottoscritta ha reperito le allegate visure catastali storiche aggiornate da cui si desume che il sub 9 risultava esistente all'epoca della notifica del pignoramento ed è presente agli atti catastali a tutt'oggi, mentre il sub 7 risulta attualmente classificato come "Unita' immobiliare soppressa dal 24/11/2017". La sottoscritta, dallo studio dei documenti in atti, ha rilevato che, alla data di notifica del pignoramento (04.12.2023) nonché alla data di trascrizione dello stesso (15.12.2023), detto subalterno 7 risultava già soppresso catastalmente. Infatti, come desumibile dalla allegata visura catastale storica aggiornata, emerge che, in forza di una VARIAZIONE del 24/11/2017 (Pratica n. CE0183490), in atti dal 24/11/2017 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 51349.1/2017), il subalterno 7 è stato soppresso (a far data, appunto dal 24.11.2017, ovvero prima della notifica e trascrizione del pignoramento *de quo*), dopo la verosimile fusione con il sub 8, per dare origine, tramite un frazionamento catastale, ai subalterni 16 e 17, presenti nella banca dati catastale all'epoca del pignoramento e a tutt'oggi.

Trattasi, quindi, verosimilmente di una inversione dei dati catastali pignorati, ovvero nell'atto di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, viene indicato erroneamente il sub 7 (già subalterni 16 e 17), invertendo i dati catastali corretti, ovvero subalterni 16 e 17 (già subalterni 7 e 8). Pertanto, si ricade, per il solo sub 7 pignorato, con tutta evidenza, nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo); in particolare, la scrivente, atteso che l'atto di pignoramento reca l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di un sub del C.F. già soppresso e sostituito da altri sub), precisa che la difformità riscontrata consiste in una variazione catastale intervenuta prima del pignoramento con carattere sostanziale (nel senso cioè che ha comportato verosimilmente una variazione della planimetria catastale corrispondente, atteso che trattasi, come già riportato, di un frazionamento catastale). A tal proposito, si osserva che agli atti del catasto sono reperibili solo le planimetrie dei subalterni 16 e 17 e non già quella del sub 7 (dalla consultazione del portale SISTER, si desume la presenza di una planimetria storica risalente al 1939, non scaricabile). Per tale ragione non è possibile stabilire se i subb 16 e 17 avessero la medesima consistenza dell'originario sub 7 (fuso verosimilmente con il sub 8), sebbene, dalle visure storiche reperite dalla sottoscritta (vedi allegati), detta coincidenza sembrerebbe non sussistere, in quanto i subalterni 7 ed 8 hanno una consistenza di 3,5 e 2,5 vani rispettivamente, mentre il solo sub 17 ha una consistenza di 9,5 vani. La situazione catastale testè descritta è riportata schematicamente nella seguente tabella:

<u>Denominazione subalterno</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Piano di riferimento</u>	<u>Situazione catastale</u>
7	3,5 vani	T-1	Soppresso dal 2017 – non disponibile planimetria catastale
8	2,5 vani	T-1	Soppresso dal 2017 – verosimilmente fuso con il sub 7 – planimetria catastale del 1939 dove è riportato anche un vano al piano 2
16	50mq	T	Cat. C/2, planimetria del 2017
17	9,5 vani	1-2	Cat. A/2, planimetria del 2017

Per tali motivi, come previsto nell'incarico peritale, relativamente al solo subalterno 7, l'esperto informa il GE delle predette difformità catastali per le determinazioni sul prosieguo, producendo, al contempo, tutta la documentazione necessaria per le valutazioni del caso. In conclusione, ferma restando la regolarità catastale per il sub 9, ci si rimette alle determinazioni di codesto magistrato in ordine alla perseguibilità delle operazioni peritali per il subalterno 7 pignorato (attualmente soppresso catastalmente), alla luce delle difformità catastali innanzi descritte.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è difforme rispetto a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, come specificato al successivo quesito n.3

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Foto satellitare con indicazione del cespite e sovrapposizione della mappa catastale

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la attuale configurazione catastale e la potenziale maggiore appetibilità dei beni, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

Unità immobiliare sub 16 e 17 (ex subb 7 e 8)

Orientamento	Confinante
Nord	Terreno p.lla 171
Ovest	Altre unità p.lla 230
Est	Terreno p.lla 231 e altra unità immobiliare
Sud	Via San Bartolomeo (già via Centrale)

Unità immobiliare sub 9

Orientamento	Confinante
Nord	Altra unità sub 12
Ovest	Altra unità sub 12
Est	Altra unità immobiliare
Sud	Via San Bartolomeo (già via Centrale)

Il lotto unico comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- **locale deposito** sito in Conca della Campania (CE), in Via San Bartolomeo, n. 21 (già via Centrale, n. 6b), piano terra, individuato al Catasto Fabbricati del comune di Conca della Campania al **Foglio 15, p.lla 232, sub 16** (già subb. 7 e 8), cat. C/2, consistenza 50 mq;
- **unità abitativa** sita in Conca della Campania (CE), in Via San Bartolomeo, n. 21 (già via Centrale, n. 6b), piani primo e secondo, individuato al Catasto Fabbricati del comune di Conca della Campania al **Foglio 15, p.lla 232, sub 17** (già subb. 7 e 8), cat. A/2, consistenza 9,5 vani;
- **box auto** sito in Conca della Campania (CE), in Via San Bartolomeo, n. 27 (già via Centrale), piano terra, individuato al Catasto Fabbricati del comune di Conca della Campania al **Foglio 15, p.lla 232, sub 9**, cat. C/6, consistenza 13 mq.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata 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.

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un **locale deposito al piano terra** e da un **sovrastante appartamento articolato sui piani primo e secondo**, con accesso dall'androne del civico 21 (ex 6b), oltre ad un **box auto al piano terra**, con accesso dal civico 27, facenti parte di un unico edificio di remota edificazione, sito nel comune di Conca della Campania (CE), frazione Catailli, Via San Bartolomeo (già via Centrale).



Vista esterna subb 16 e 17



Vista esterna sub 9

Conca della Campania è un comune italiano di circa 1.100 abitanti della provincia di Caserta in Campania situato sul versante nordorientale del vulcano spento di Roccamonfina. Il territorio comunale si estende per 26,47 km² con un'altitudine sul livello del mare di 420 m s.l.m.

I cespiti si trovano nella frazione Catailli, a circa 1,5 km dal centro di Conca della Campania, a circa 9,0 km dal casello autostradale di Caianello e a circa 40km dalla città di Caserta. Il comune rientra nel Parco Regionale di Roccamonfina e Foce del Garigliano, un'area di grande interesse geologico e naturalistico, con il vulcano spento di Roccamonfina; il comune di Conca della Campania è suddiviso in numerose piccole frazioni, laddove il cespite pignorato ricade nella frazione Catailli, come già riportato.

Gli immobili sono compresi in un edificio di remota edificazione, facente parte della cortina stradale di via San Bartolomeo (già via Centrale) con accesso da detta via; in particolare, l'accesso al locale di deposito e al sovrastante appartamento (subb 16 e 17) avviene dal civico n. 21 (ex 6b) mediante un portone in legno di antica fattura (che riporta sull'architrave l'iscrizione A.D. 1883) che conduce ad un androne sul quale si apre il vano scala per l'accesso ai piani superiori. Il box auto (sub 9), invece, ha l'accesso direttamente dalla strada dal civico 27; si precisa che tale box non si trova sulla verticale del fabbricato pignorato ma una quindicina di metri più avanti rispetto al portone d'ingresso.

Il locale di deposito sub 16, a cui si accede direttamente dal portone al civico 21, si sviluppa al piano terra ed è composto da un androne d'ingresso e da n. 2 locali di deposito allo stato grezzo (mancano massetti, intonaci, rivestimenti, pavimenti e impianti, tinteggiatura, infissi interni ed esterni), oltre ad un piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala con rifiniture in mediocre/sufficiente stato di manutenzione, il tutto avente una superficie netta utile di circa 67 mq e un'altezza netta interna variabile con un massimo di 3,00m. Nell'androne è presente una rampa di scale che porta ai piani superiori, anch'essa priva di rifiniture; non sono presenti ascensori e/o montacarichi. Si precisa che l'accesso al locale può avvenire solo pedonalmente in quanto le

dimensioni esigue del portone non consentono l'accesso di autovetture, oltre ad avere, detto accesso, una quota di circa 20 cm più alta rispetto alla quota stradale.

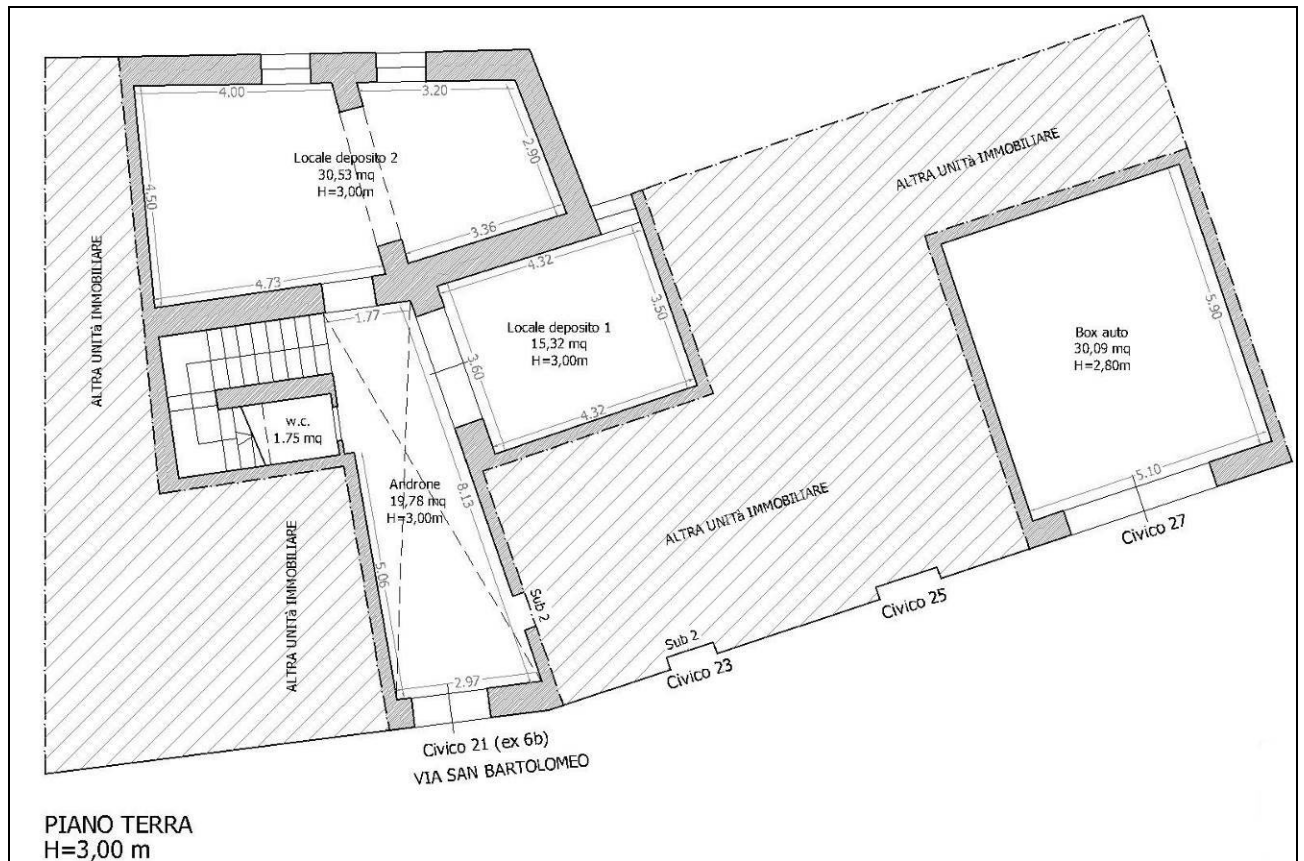
L'**appartamento sub 17**, a cui si accede esclusivamente tramite le scale che si dipartono dall'androne del sottostante sub 16, è composto da:

- piano primo: cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 camere da letto e un servizio igienico (il tutto allo stato grezzo in quanto mancano impianti, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, qualche infisso esterno e qualche porta interna, oltre ai sanitari nel w.c.), avente una superficie netta utile di circa 71 mq e un'altezza netta interna variabile tra 2,80 m e 3,30 m, a seconda che il soffitto sia piano o a volte. E' presente anche un terrazzo coperto di circa 10 mq anch'esso allo stato grezzo (privo di pavimenti, intonaci e tinteggiatura);
- piano secondo: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto e uno studiolo, oltre ad un servizio igienico, il tutto in mediocre stato di conservazione con finiture molto datate e con impianti funzionanti ma privi delle certificazioni di conformità. Il piano si sviluppa su una superficie interna utile di circa 93 mq e con altezze nette interne comprese fra 3,05m e 3,10 m.

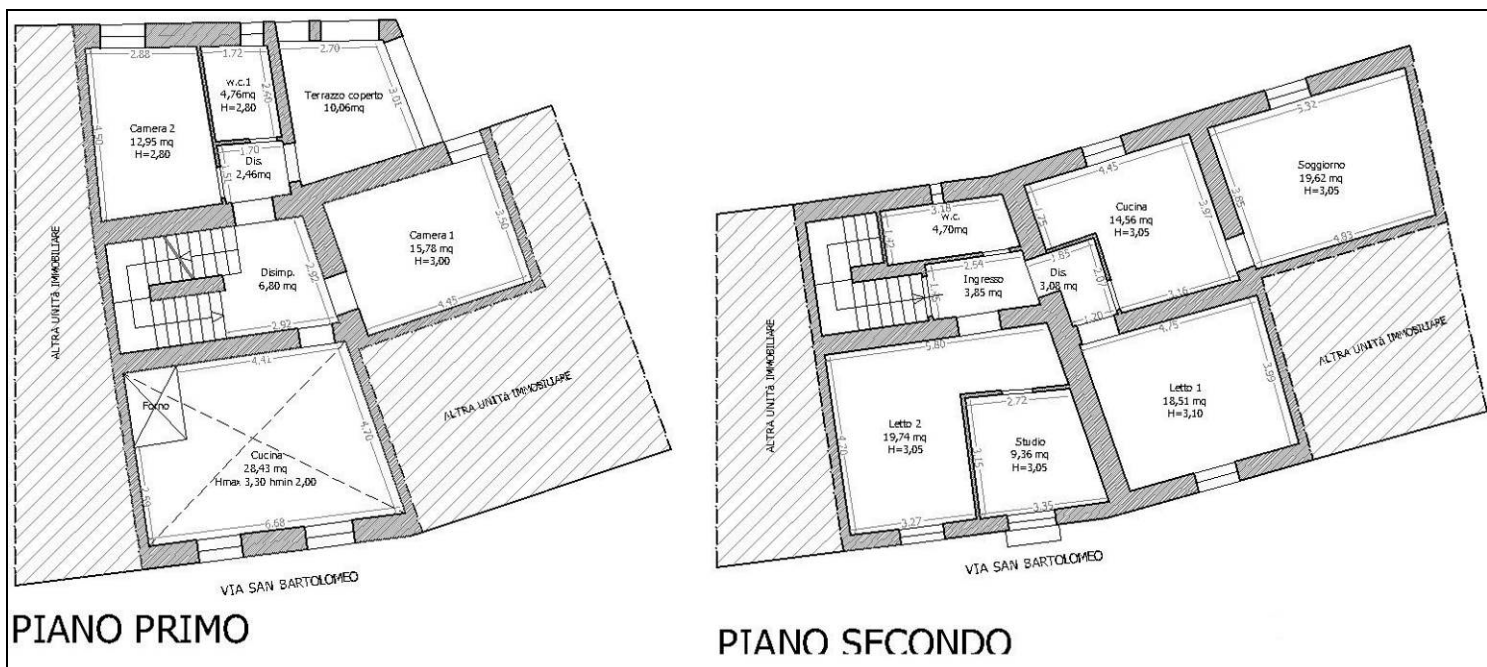
Il **box auto sub 9**, a cui si accede direttamente dal civico 27 di via San Bartolomeo, è composto da un unico ambiente avente una superficie netta interna di circa 30 mq e un'altezza netta interna di 2,80 m. Il box presenta un pavimento in cemento e risulta privo di intonaci.

La struttura del fabbricato è costituita da muri portanti in tufo e risale alla fine del 1800 attesa la presenza di una incisione su una pietra marmorea posta alla sommità dell'arco di ingresso dove è indicato come anno di costruzione il 1883.

Si riportano nel seguito, come richiesto, le planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi elaborate dalla sottoscritta



Planimetria piano terra



Planimetria piani primo e secondo

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



Vista esterna da via San Bartolomeo



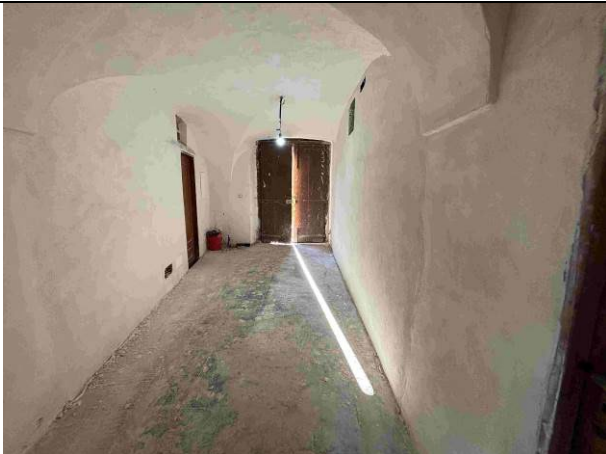
Vista esterna da via San Bartolomeo



Vista esterna da via San Bartolomeo



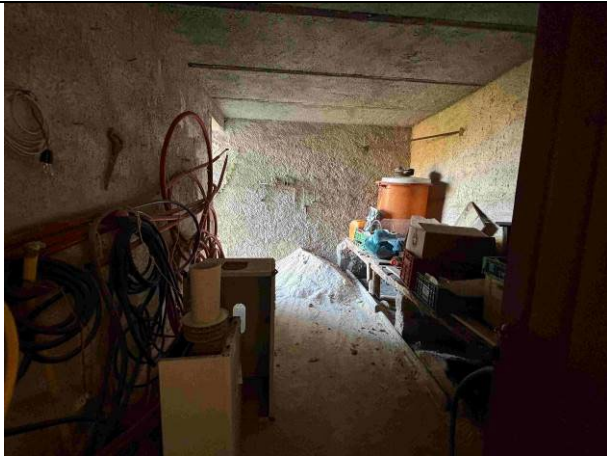
Vista esterna del box da via San Bartolomeo



Piano terra - Androne



Piano terra - Androne



Piano terra – deposito 1



Piano terra – deposito 2



Piano terra – deposito 2



Piano terra – wc sottoscala



Piano Primo - Disimpegno



Piano Primo - Cucina



Piano Primo - Cucina



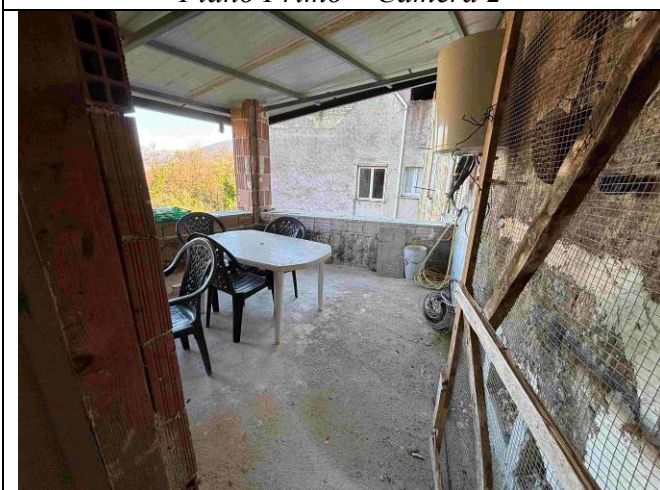
Piano Primo – Camera 1



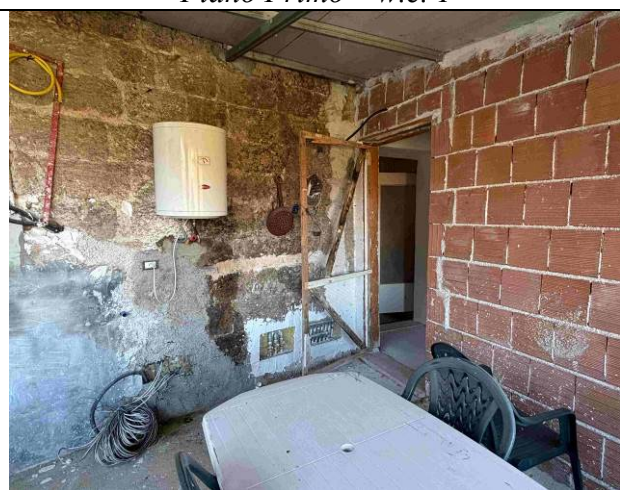
Piano Primo – Camera 2



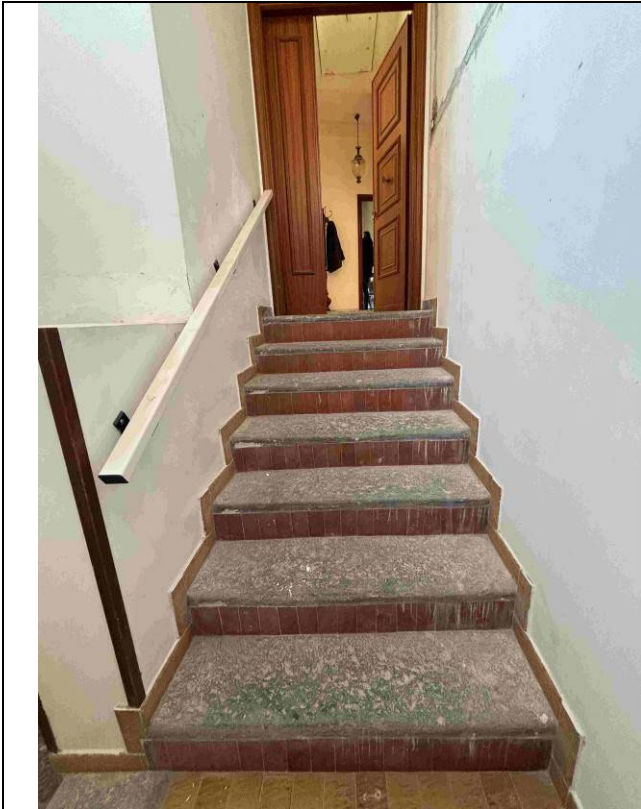
Piano Primo – w.c. 1



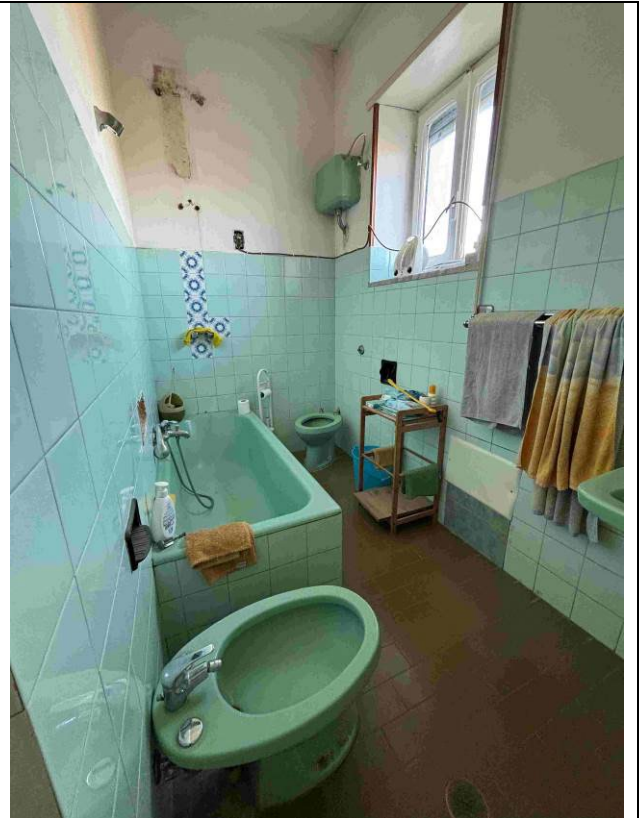
Piano Primo – Terrazzo coperto



Piano Primo – terrazzo coperto



Piano secondo – scala di accesso



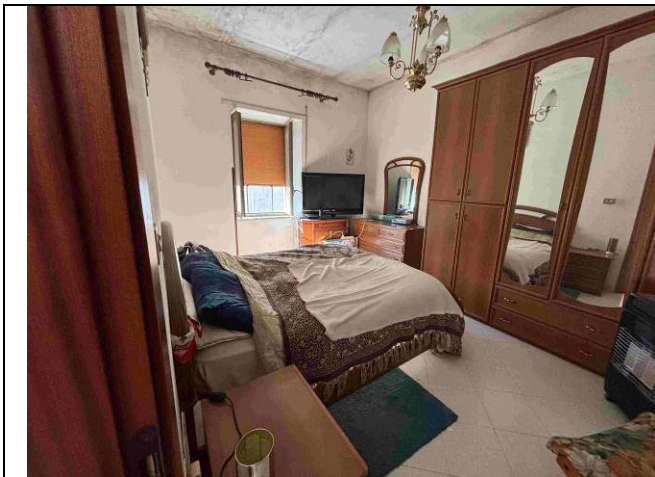
Piano secondo – w.c



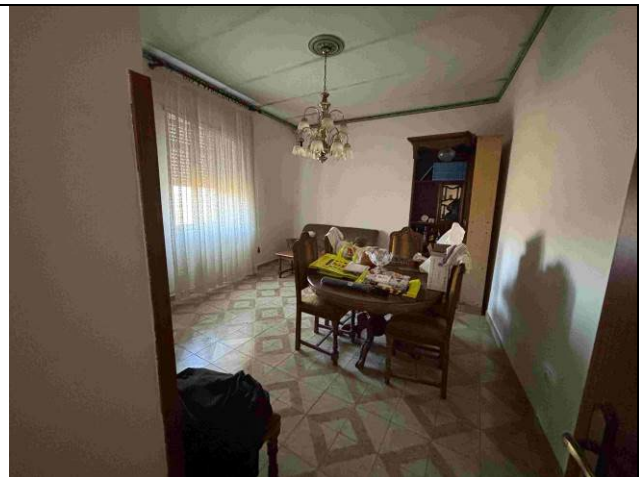
Piano secondo – Letto 1



Piano secondo - Studio



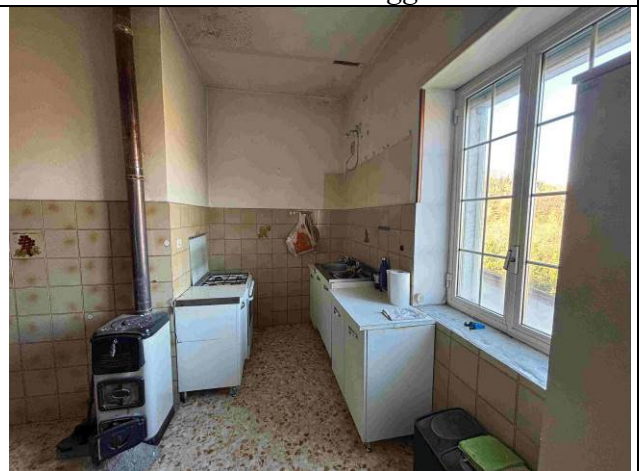
Piano secondo – letto 2



Piano secondo - soggiorno



Piano secondo - cucina



Piano secondo - cucina



Piano terra – box auto



Piano terra – box auto

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, le superfici nette, l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Locale deposito			
<i>Terra</i>	Androne	19,78	300
<i>Terra</i>	Locale deposito 1	15,32	300
<i>Terra</i>	Locale deposito 2	30,53	200-300
<i>Terra</i>	WC/sottoscala	1,75	220
TOTALE		67,38	
Appartamento piani primo e secondo			
<i>Primo</i>	Cucina	28,43	200- 330
<i>Primo</i>	Disimpegno	6,80	300
<i>Primo</i>	Camera 1	15,78	300
<i>Primo</i>	Camera 2	12,95	280
<i>Primo</i>	WC	4,76	280
<i>Primo</i>	Disimpegno	2,46	280
<i>Secondo</i>	Ingresso	3,85	305
<i>Secondo</i>	Disimpegno	3,08	305
<i>Secondo</i>	Cucina	14,56	305
<i>Secondo</i>	Soggiorno	19,62	305
<i>Secondo</i>	Letto 1	18,51	310
<i>Secondo</i>	Letto 2	19,74	305
<i>Secondo</i>	Studio	9,36	305
<i>Secondo</i>	WC	4,70	305
TOTALE		164,60 Mq	
Accessori al piano primo			
<i>Primo</i>	Terrazzo coperto	10,06	---
TOTALE		10,06 Mq	
Accessori al piano terra			
<i>Terra</i>	Box auto	30,09	280
TOTALE		30,09 Mq	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione N-S.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che l'appartamento al piano primo è allo stato grezzo, così come i locali deposito del piano terra, mentre l'appartamento del piano secondo risulta rifinito con finiture molto datate (infissi esterni in alluminio di vecchia fattura, pavimenti del tipo "segati di marmo", ecc.). Al piano secondo sono altresì presenti tracce di umidità sui soffitti, dovuti verosimilmente a diffusi fenomeni di condensa, in corrispondenza delle travi del solaio superiore. E' presente uno scaldabagno elettrico al piano primo che serve anche il secondo piano per la produzione dell'acqua calda sanitaria; secondo quanto riferito, è presente l'allaccio al gas metano.

Il **locale di deposito** è allo stato grezzo (mancano massetti, intonaci, rivestimenti, pavimenti e impianti, tinteggiatura, infissi interni ed esterni), salvo il servizio igienico.

L'**appartamento al piano primo** è allo stato grezzo, in quanto mancano impianti, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, qualche infisso esterno e qualche porta interna, oltre che i sanitari del servizio igienico.

L'**appartamento al piano secondo** si presenta con finiture datate risalenti agli anni '70-80 del secolo scorso e in mediocri condizioni di conservazione

Relativamente agli impianti vi è la predisposizione sia al piano terra che al piano primo mentre risultano completi e funzionanti al piano secondo, ma tutti obsoleti e privi di dichiarazione di conformità.

Il **box auto sub 9**, presenta un pavimento in cemento e risulta privo di intonaci; le condizioni di manutenzione sono sufficienti, laddove non è stato possibile verificare la presenza e la funzionalità degli impianti.

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, relativamente alla porzione residenziale, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione fornita, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 500,00 oltre ad iva e oneri come per legge.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Conca della Campania**, via Centrale, n.8, come di seguito indicato:

- **deposito** riportato al **foglio 15, p.lla 232, sub 16**, piano T, cat. C/2, cl. 3, cons. 50 mq (sup. tot. 90 mq), R.C. € 64,56;
- **unità abitativa** riportata al **foglio 15, p.lla 232, sub 17**, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 9,5 vani, sup. cat. tot. 236mq, R.C. euro 662,36;
- **box auto** riportato al **foglio 15, p.lla 232, sub 9**, piano T, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq, sup. catastale totale 19 mq, R.C. € 16,11

e risultano intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Deposito riportato al Foglio 15, p.lla 232, sub 16

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2017**

- o deposito riportato al Catasto Fabbricati del **Comune di Conca della Campania** al **foglio 15, p.lla 232, sub 16**, piano T, cat. C/2, cl. 3, cons. 50 mq (sup. tot. 90 mq), R.C. € 64,56;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2018 Pratica n. CE0149179 in atti dal 24/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33966.1/2018);
 - VARIAZIONE del 24/11/2017 Pratica n. CE0183490 in atti dal 24/11/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 51349.1/2017).

*Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 15 Particella 232 **Subalterno 7**; Foglio 15 Particella 232 **Subalterno 8**;*

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C939 - Foglio 15 - Particella 232

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 24/11/2017**

- o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000
 - Atto del 21/12/1992 Pubblico ufficiale VISCO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 38821 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4542.2/1993 in atti dal 22/02/1997

Unità abitativa riportata al Foglio 15, p.lla 232, sub 17

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2017**

- o unità abitativa riportata al Catasto Fabbricati del **Comune di Conca della Campania** al **foglio 15, p.lla 232, sub 17**, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 9,5 vani, sup. cat. tot. 236mq, R.C. euro 662,36
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2018 Pratica n. CE0149179 in atti dal 24/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33966.1/2018);
 - VARIAZIONE del 24/11/2017 Pratica n. CE0183490 in atti dal 24/11/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 51349.1/2017).

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 24/11/2017**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000
 - Atto del 21/12/1992 Pubblico ufficiale VISCO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 38821 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4542.2/1993 in atti dal 22/02/1997

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 15 Particella 232 Subalterno 7; Foglio 15 Particella 232 Subalterno 8;

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C939 - Foglio 15 - Particella 232

Box auto riportato al Foglio 15, p.lla 232, sub 9

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

- box auto riportato al Catasto Fabbricati del **Comune di Conca della Campania** al **foglio 15, p.la 232, sub 9**, piano T, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq, sup. catastale totale 19 mq, R.C. € 16,11;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 22/03/2003**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.
 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/03/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) - AUTOCERTI. DPR 445/2000 Voltura n. 13601.1/2017 - Pratica n. CE0131079 in atti dal 12/09/2017

- **Situazione degli intestati dal 22/02/2001**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Nuda proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 500/1000 fino al 22/03/2003;
 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/02/2001 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Registrazione - AUTOCERTIFICAZ. DPR 445/2000 Voltura n. 13597.1/2017 - Pratica n. CE0131053 in atti dal 12/09/2017.

- **Situazione degli intestati dal 21/12/1992**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;
 - o **OMISSIS**, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001.
 - Atto del 21/12/1992 Pubblico ufficiale VISCO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 38821 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4542.1/1993 in atti dal 22/02/1997

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
 - o **OMISSIS**, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS fino al 21/12/1992
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dalla documentazione catastale reperita dalla sottoscritta (vedi allegati), come sopra riportato, si desume che l'unità riportata al **foglio 15, p.lla 232, sub 9** era già presente all'impianto meccanografico, mentre i **subalterni 16 e 17** derivano catastalmente, in forza di una variazione del 24/11/2017 (pratica n. ce0183490 in atti dal 24/11/2017) per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 51349.1/2017), dai **subalterni 7 e 8** (soppressi dal 2017 e già presenti all'impianto meccanografico), di cui si riporta nel seguito la storia catastale.

Storia catastale dell'u.i. riportata al Foglio 15, p.lla 232, sub 7

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2017**
 - o unità abitativa riportata al Catasto Fabbricati del **Comune di Conca della Campania** al **foglio 15, p.lla 232, sub 7**
 - Unita' immobiliare soppressa dal 24/11/2017;
 - VARIAZIONE del 24/11/2017 Pratica n. CE0183490 in atti dal 24/11/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 51349.1/2017);
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 22/03/2003**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.

- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/03/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) - AUTOCERTI. DPR 445/2000 Voltura n. 13601.1/2017 - Pratica n. CE0131079 in atti dal 12/09/2017

- **Situazione degli intestati dal 22/02/2001**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Nuda proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 500/1000 fino al 22/03/2003;
 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/02/2001 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Registrazione - AUTOCERTIFICAZ. DPR 445/2000 Voltura n. 13597.1/2017 - Pratica n. CE0131053 in atti dal 12/09/2017.

- **Situazione degli intestati dal 21/12/1992**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;
- **OMISSIS**, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001.
 - Atto del 21/12/1992 Pubblico ufficiale VISCO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 38821 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4542.1/1993 in atti dal 22/02/1997

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- **OMISSIS**, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS fino al 21/12/1992
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Storia catastale dell'u.i. riportata al Foglio 15, p.lla 232, sub 8

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2017**

- unità abitativa riportata al Catasto Fabbricati del **Comune di Conca della Campania al foglio 15, p.lla 232, sub 8**
 - Unita' immobiliare soppressa dal 24/11/2017
 - VARIAZIONE del 24/11/2017 Pratica n. CE0183490 in atti dal 24/11/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 51349.1/2017);
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 22/03/2003**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.
 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/03/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) - AUTOCERTI. DPR 445/2000 Voltura n. 13601.1/2017 - Pratica n. CE0131079 in atti dal 12/09/2017

- **Situazione degli intestati dal 22/02/2001**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Nuda proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 500/1000 fino al 22/03/2003;
 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/02/2001 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Registrazione - AUTOCERTIFICAZ. DPR 445/2000 Voltura n. 13597.1/2017 - Pratica n. CE0131053 in atti dal 12/09/2017.

- **Situazione degli intestati dal 21/12/1992**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;
- **OMISSIS**, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001.
 - Atto del 21/12/1992 Pubblico ufficiale VISCO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 38821 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4542.1/1993 in atti dal 22/02/1997

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- **OMISSIS**, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS fino al 21/12/1992
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

In conclusione, quindi, i **subalterni 7, 8, 9** risultano già presenti all'impianto meccanografico, trattandosi di un fabbricato di remotissima edificazione; infatti, fermo restando quanto già riportato al quesito n. 3, la planimetria del sub 7 risulta inserita in atti nel 1940 e quella del sub 9 nel 1956.

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

Immobili pignorati CF Conca della Campania, f.15, p.lla 232, subb. 9, 16, 17			
	Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)	Contratto di vitalizio del 1993*	Dati catastali attuali
Ubicazione (Via)	Via Centrale, 8	Via Centrale	Via Centrale, 8
Località	Conca della Campania	Conca della Campania, fraz. Catailli	Conca della Campania
Partita	---	622	---
Foglio n°	15	15	15
Particella n°	232	232	232
Sub n°	9, 7 (già subb 16 e 17)	7, 8, 9	9, 16, 17
Zona censuaria	-	-	-
Categoria	C/6 e ---	A/6, A/6, C/6	C/6, C/2, A/2
Classe	1, ---	1, 1, 1	1, 3, 2
Consistenza	13 mq, ---	3,5 vani, 2,5 vani, mq 13	13 mq, 50 mq, 9,5 vani

* *CONTRATTO di VITALIZIO (trascritto il 05.01.1993 ai nn. 177/155)*

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che esistono incongruenze fra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli dell'atto di provenienza, nonché rispetto a quelli catastali attuali ad esclusione del solo sub 9, per il quale esiste perfetta corrispondenza fra i suddetti atti.

Come già segnalato nel modulo di controllo della documentazione posto all'attenzione del G.E., la sottoscritta ha reperito le allegate visure catastali storiche aggiornate da cui si desume che il sub 9 risultava esistente all'epoca della notifica del pignoramento ed è presente agli atti catastali a tutt'oggi, mentre il sub 7 risulta attualmente classificato come "Unita' immobiliare soppressa dal 24/11/2017". La sottoscritta, dallo studio dei documenti in atti, ha rilevato che, alla data di notifica del pignoramento (04.12.2023) nonché alla data di trascrizione dello stesso (15.12.2023), detto subalterno 7 risultava già soppresso catastalmente. Infatti, come desumibile dalla allegata visura catastale storica aggiornata, emerge che, in forza di una VARIAZIONE del 24/11/2017 (Pratica n. CE0183490), in atti dal 24/11/2017 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 51349.1/2017), il subalterno 7 è stato soppresso (a far data, appunto dal 24.11.2017, ovvero prima della notifica e trascrizione del pignoramento *de quo*), dopo la verosimile fusione con il sub 8, per dare origine, tramite un frazionamento catastale, ai subalterni 16 e 17, presenti nella banca dati catastale all'epoca del pignoramento e a tutt'oggi.

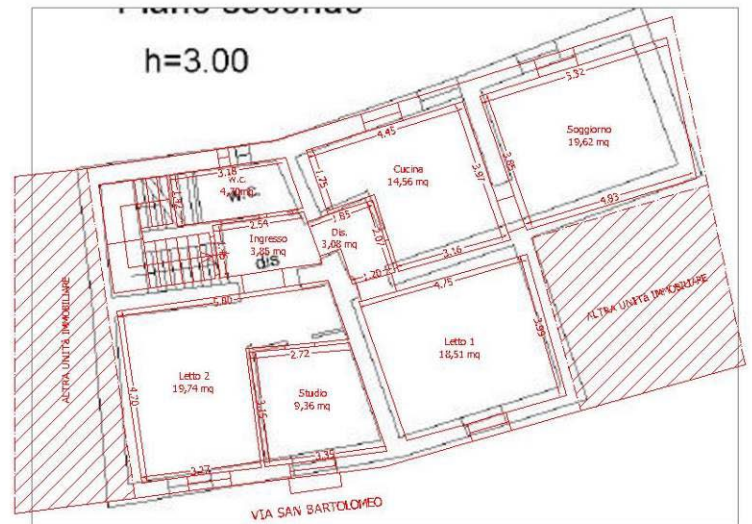
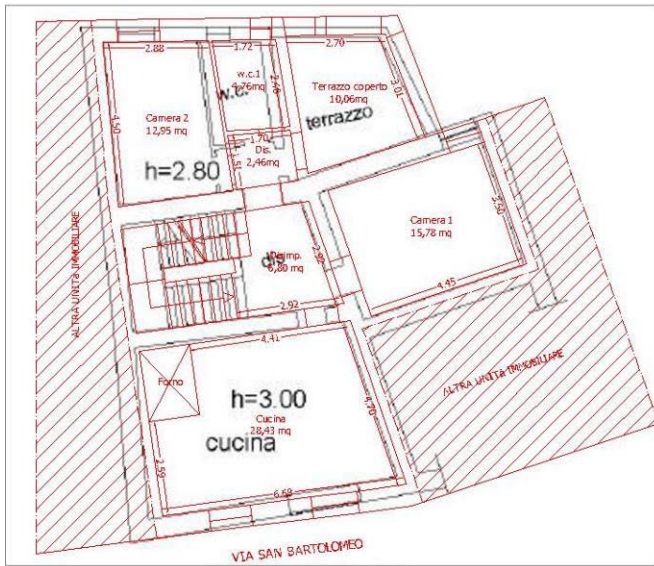
Trattasi, quindi, verosimilmente di una inversione dei dati catastali pignorati, ovvero nell'atto di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, viene indicato erroneamente il sub 7 (già subalterni 16 e 17), invertendo i dati catastali corretti, ovvero subalterni 16 e 17 (già

subalterni 7 e 8). Pertanto, si ricade, per il solo sub 7 pignorato, con tutta evidenza, nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo); in particolare, la scrivente, atteso che l'atto di pignoramento reca l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di un sub del C.F. già soppresso e sostituito da altri sub), precisa che la difformità riscontrata consiste in una variazione catastale intervenuta prima del pignoramento con carattere sostanziale (nel senso cioè che ha comportato verosimilmente una variazione della planimetria catastale corrispondente, atteso che trattasi, come già riportato, di un frazionamento catastale). A tal proposito, si osserva che agli atti del catasto sono reperibili solo le planimetrie dei subalterni 16 e 17 e non già quella del sub 7 (dalla consultazione del portale SISTER, si desume la presenza di una planimetria storica risalente al 1939, non scaricabile). Per tale ragione non è possibile stabilire se i subb 16 e 17 avessero la medesima consistenza dell'originario sub 7 (fuso verosimilmente con il sub 8), sebbene, dalle visure storiche reperite dalla sottoscritta (vedi allegati), detta coincidenza sembrerebbe non sussistere, in quanto i subalterni 7 ed 8 hanno una consistenza di 3,5 e 2,5 vani rispettivamente, mentre il solo sub 17 ha una consistenza di 9,5 vani. La situazione catastale testè descritta è riportata schematicamente nella seguente tabella:

<u>Denominazione</u> <u>subalterno</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Piano di</u> <u>riferimento</u>	<u>Situazione catastale</u>
7	3,5 vani	T-1	Soppresso dal 2017 – non disponibile planimetria catastale
8	2,5 vani	T-1	Soppresso dal 2017 – verosimilmente fuso con il sub 7 – planimetria catastale del 1939 dove è riportato anche un vano al piano 2
16	50mq	T	Cat. C/2, planimetria del 2017
17	9,5 vani	1-2	Cat. A/2, planimetria del 2017

Per tali motivi, come previsto nell'incarico peritale, relativamente al solo subalterno 7, l'esperto informa il GE delle predette difformità catastali per le determinazioni sul prosieguo, producendo, al contempo, tutta la documentazione necessaria per le valutazioni del caso. In conclusione, ferma restando la regolarità catastale per il sub 9, ci si rimette alle determinazioni di codesto magistrato in ordine alla perseguibilità delle operazioni peritali per il subalterno 7 pignorato (attualmente soppresso catastalmente), alla luce delle difformità catastali innanzi descritte.

Si riportano le sovrapposizioni delle planimetrie catastali con i rilievi effettuati in sede di sopralluogo:

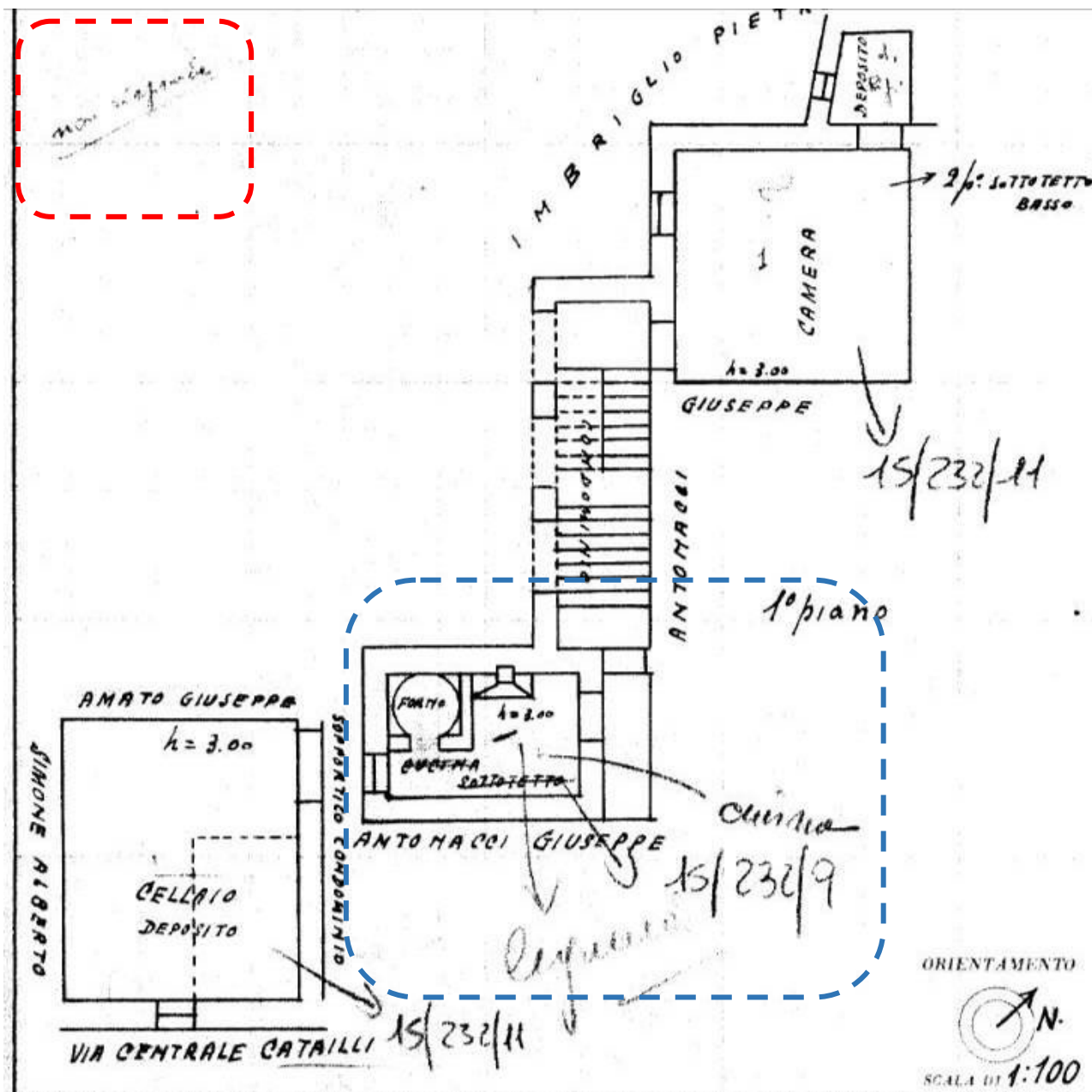


Planimetria di sovrapposizione piano primo e secondo

Dal confronto della planimetria catastale del sub 17 emerge una sostanziale conformità con lo stato dei luoghi, ad eccezione di qualche spostamento di finestre e/o porte ininfluenti ai fini catastali.

Relativamente alla conformità catastale del box auto sub 9 è da segnalare che non vi è conformità con lo stato dei luoghi in ordine ai seguenti aspetti.

Nella planimetria catastale del sub 9 vengono rappresentati anche altri vani appartenenti al sub 11 (non oggetto di pignoramento e intestato ad altra ditta) e viene riportato un vano con forno e camino, con indicazione di cucina/sottotetto posto al piano primo. Tale indicazione, però, risulta cancellata e viene indicato in corsivo, per lo stesso vano, una volta la definizione di "legnaia" e un'altra volta la definizione "cucina". Di fatto, invece, il sub 9 catastalmente è classificato come categoria C/6 (incompatibile con i vani precedentemente indicati, ovvero legnaia e cucina) ed è posizionato al piano terra con accesso diretto dalla strada e non al piano primo come rappresentato in planimetria. Vi è, inoltre, una diversa consistenza catastale, in quanto dai rilievi effettuati si è desunta un'estensione di circa 30 mq che risulta maggiore dei 13 mq riportati catastalmente. Infine, anche i confini catastali rappresentati non sono corretti, in quanto il locale confina per un lato con la via pubblica da cui ha accesso. Tale evenienza trova anche riscontro nella descrizione contenuta nel titolo di provenienza dove viene indicato il sub 9 come "*Vano terraneo ad uso sgombero di metri quadrati tredici (mq. 13) sito in Catailli di Conca della Campania alla via Centrale, confinante con detta via, beni Simone Elio e beni Antonaccio Amerigo, salvo altri*". Pertanto, verosimilmente, viste le suddette incongruenze, gli stessi funzionari del catasto hanno apposto, in alto a sinistra della scheda catastale, la dicitura in corsivo "*non rispondente*" (riquadro rosso) e, quindi, si ritiene che tale scheda non possa essere utilmente confrontata con lo stato dei luoghi accertato.



Quindi, relativamente al sub 9, bisognerebbe provvedere all'elaborazione di un DOCFA per l'inserimento di nuova planimetria catastale che rappresenti fedelmente lo stato dei luoghi. I costi approssimativi di dette operazioni catastali, comprensivi di spese tecniche, può stimarsi in circa €1.000,00.

In conclusione, quindi, le difformità catastali testè descritte hanno costi di regolarizzazione complessivi pari a circa € 2.000,00.

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

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

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

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di **deposito** (piano terra) ed **appartamento** (piani primo e secondo), siti nel comune di Conca della Campania (CE), fraz. Catailli, Via San Bartolomeo (già via Centrale), n.21 e di **box auto** al piano terra, ubicato alla medesima via, al civico 27, facenti parte di un fabbricato di remota edificazione. Il deposito è composto da un androne d'ingresso e da n. 2 locali di deposito, il tutto allo stato grezzo, oltre ad un piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala; l'appartamento è composto, al primo piano, da cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 camere da letto e un servizio igienico (il tutto allo stato grezzo), oltre ad un terrazzo coperto anch'esso allo stato grezzo e, al piano secondo, da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto e uno studiolo, oltre ad un servizio igienico; il box auto è composto da un unico ambiente; il deposito e l'appartamento confinano con terreno p.lla 171 a nord, con altre uu.ii. p.lla 230 ad ovest, con terreno p.lla 231 e altra unità immobiliare ad est, con via San Bartolomeo (già via Centrale) a sud; il box auto confina con altra u.i. sub 12 a nord e ad ovest, con altra u.i. ad est, con via San Bartolomeo (già via Centrale) a sud; il lotto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Conca della Campania**, al **Foglio 15, p.lla 232, sub 16**, piano T, cat. C/2, cl. 3, cons. 50 mq (sup. tot. 90 mq), R.C. € 64,56 (deposito), al **Foglio 15, p.lla 232, sub 17**, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 9,5 vani, sup. cat. tot. 236mq, R.C. euro 662,36 (appartamento) e al **Foglio 15, p.lla 232, sub 9**, piano T, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq, sup. catastale totale 19 mq, R.C. € 16,11 (box auto); il descritto stato dei luoghi, limitatamente al sub 9, non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto la planimetria catastale in atti risulta non rispondente; il lotto risale alla fine del XIX sec. (1883) ed è presente una domanda di contributo ai

sensi della L. n.219/81 (prot. n.4853 del 27.12.1986), cui è difforme lo stato dei luoghi per un ampliamento e la copertura del terrazzo al piano primo (non sanabili né condonabili) e la realizzazione di un tramezzo divisorio al piano secondo (sanabile ex D.P.R. n. 380/01).

PREZZO BASE euro 85.000,00

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

pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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.

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Santa Maria Capua Vetere (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* consistente in un contratto di vitalizio del 1992.

I. CONTRATTO di VITALIZIO (trascritto il 05.01.1993 ai nn. 177/155)

Con contratto di vitalizio per notaio Lucio Visco del 21.12.1992, i coniugi sigg. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Conca della Campania (CE) il **OMISSIS** e **OMISSIS**, nata a Conca della Campania (CE) il **OMISSIS**, coniugi in regime di comunione dei beni, cedevano e trasferivano, riservandosi il reciproco usufrutto in accrescimento, al figlio **OMISSIS OMISSIS**, nato a Conca della Campania (CE) il **OMISSIS**, un vecchio corpo di fabbrica sito in Conca della Campania, via Centrale, 6, riportato al CF del medesimo comune al foglio 15, p.lla 232, subb 7 e 8 nonché un locale terraneo sito al medesimo indirizzo e riportato al CF al foglio 15, p.lla 232, sub 9.

La sottoscritta ha reperito gli allegati certificati di morte dei sigg. **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS**, ai fini del consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in capo all'esecutato. In particolare, nell'ambito di detto contratto di vitalizio “[...] i coniugi **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS**, ciascuno per il proprio, con espressa riserva dell'usufrutto generale vitalizio, cedono e trasferiscono al figlio **OMISSIS OMISSIS**, che accetta ed acquista:

- a) vecchio corpo di fabbrica per abitazione sito in Catailli di Conca della Campania, via Centrale, costituito da un piano terra, primo e secondo piano per complessivi vani catastali sei, confinante con via Centrale, beni Simone Elio, beni della Parrocchia di Catailli, salvo altri; in catasto alla partita 622, foglio 15, p.lla 232/7, via Centrale n. 6B, p.t. e 1°, categ. A/6; [...] e p.lla 232/8, detto foglio, via Centrale 6, p.t. e 1° [...];
- b) vano terraneo ad uso sgombero di metri quadrati tredici (mq. 13) sito in Catailli di Conca della Campania alla via Centrale, confinante con detta via, beni Simone Elio e

*beni Antonaccio Amerigo, salvo altri. In catasto alla partita 279, **foglio 15, p.lla 232/9**,
via Centrale n.8 [...]*”

Corrispondente storia catastale

Deposito riportato al Foglio 15, p.lla 232, sub 16

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2017
 - o deposito riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Conca della Campania al foglio 15, p.lla 232, sub 16, piano T, cat. C/2, cl. 3, cons. 50 mq (sup. tot. 90 mq), R.C. € 64,56;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2018 Pratica n. CE0149179 in atti dal 24/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33966.1/2018);
 - VARIAZIONE del 24/11/2017 Pratica n. CE0183490 in atti dal 24/11/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 51349.1/2017).

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 15 Particella 232 Subalterno 7; Foglio 15 Particella 232 Subalterno 8;

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C939 - Foglio 15 - Particella 232

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 24/11/2017
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000
 - Atto del 21/12/1992 Pubblico ufficiale VISCO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 38821 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4542.2/1993 in atti dal 22/02/1997

Unità abitativa riportata al Foglio 15, p.lla 232, sub 17

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2017
 - o unità abitativa riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Conca della Campania al foglio 15, p.lla 232, sub 17, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 9,5 vani, sup. cat. tot. 236mq, R.C. euro 662,36
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2018 Pratica n. CE0149179 in atti dal 24/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33966.1/2018);
 - VARIAZIONE del 24/11/2017 Pratica n. CE0183490 in atti dal 24/11/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 51349.1/2017).

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 24/11/2017
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000
 - Atto del 21/12/1992 Pubblico ufficiale VISCO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 38821 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4542.2/1993 in atti dal 22/02/1997

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 15 Particella 232 Subalterno 7; Foglio 15 Particella 232 Subalterno 8;

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C939 - Foglio 15 - Particella 232

Box auto riportato al Foglio 15, p.lla 232, sub 9

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
 - o box auto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Conca della Campania al foglio 15, p.lla 232, sub 9, piano T, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq, sup. catastale totale 19 mq, R.C. € 16,11;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 22/03/2003
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.

- *RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/03/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) - AUTOCERTI. DPR 445/2000 Voltura n. 13601.1/2017 - Pratica n. CE0131079 in atti dal 12/09/2017*
- *Situazione degli intestati dal 22/02/2001*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Nuda proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 500/1000 fino al 22/03/2003;*
 - *RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/02/2001 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Registrazione - AUTOCERTIFICAZ. DPR 445/2000 Voltura n. 13597.1/2017 - Pratica n. CE0131053 in atti dal 12/09/2017.*
- *Situazione degli intestati dal 21/12/1992*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;*
 - *OMISSIS, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001.*
 - *Atto del 21/12/1992 Pubblico ufficiale VISCO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 38821 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4542.1/1993 in atti dal 22/02/1997*
- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
 - *OMISSIS, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS fino al 21/12/1992*
 - *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

Dalla documentazione catastale reperita dalla sottoscritta (vedi allegati), come sopra riportato, si desume che l'unità riportata al foglio 15, p.lla 232, sub 9 era già presente all'impianto meccanografico, mentre i subalterni 16 e 17 derivano catastalmente, in forza di una variazione del 24/11/2017 (pratica n. ce0183490 in atti dal 24/11/2017) per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 51349.1/2017), dai subalterni 7 e 8 (soppressi dal 2017 e già presenti all'impianto meccanografico), di cui si riporta nel seguito la storia catastale.

Storia catastale dell'u.i. riportata al Foglio 15, p.lla 232, sub 7

Situazione dell'unità immobiliare:

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2017*
 - *unità abitativa riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Conca della Campania al foglio 15, p.lla 232, sub 7*
 - *Unita' immobiliare soppressa dal 24/11/2017;*
 - *VARIAZIONE del 24/11/2017 Pratica n. CE0183490 in atti dal 24/11/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 51349.1/2017);*
 - *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
 - *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 22/03/2003*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.*
 - *RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/03/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) - AUTOCERTI. DPR 445/2000 Voltura n. 13601.1/2017 - Pratica n. CE0131079 in atti dal 12/09/2017*
- *Situazione degli intestati dal 22/02/2001*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Nuda proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 500/1000 fino al 22/03/2003;*
 - *RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/02/2001 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Registrazione - AUTOCERTIFICAZ. DPR 445/2000 Voltura n. 13597.1/2017 - Pratica n. CE0131053 in atti dal 12/09/2017.*

- *Situazione degli intestati dal 21/12/1992*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;*
 - o *OMISSIS, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001.*
 - *Atto del 21/12/1992 Pubblico ufficiale VISCO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 38821 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4542.1/1993 in atti dal 22/02/1997*
- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
 - o *OMISSIS, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS fino al 21/12/1992*
 - *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

Storia catastale dell'u.i. riportata al Foglio 15, p.lla 232, sub 8

Situazione dell'unità immobiliare:

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2017*
 - o *unità abitativa riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Conca della Campania al foglio 15, p.lla 232, sub 8*
 - *Unita' immobiliare soppressa dal 24/11/2017*
 - *VARIAZIONE del 24/11/2017 Pratica n. CE0183490 in atti dal 24/11/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 51349.1/2017);*
 - *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
 - *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 22/03/2003*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.*
 - *RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/03/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) - AUTOCERTI. DPR 445/2000 Voltura n. 13601.1/2017 - Pratica n. CE0131079 in atti dal 12/09/2017*
- *Situazione degli intestati dal 22/02/2001*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Nuda proprieta' 500/1000 fino al 22/03/2003;*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 500/1000 fino al 22/03/2003;*
 - *RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/02/2001 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Sede CONCA DELLA CAMPANIA (CE) Registrazione - AUTOCERTIFICAZ. DPR 445/2000 Voltura n. 13597.1/2017 - Pratica n. CE0131053 in atti dal 12/09/2017.*
- *Situazione degli intestati dal 21/12/1992*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001;*
 - o *OMISSIS, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2001.*
 - *Atto del 21/12/1992 Pubblico ufficiale VISCO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 38821 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4542.1/1993 in atti dal 22/02/1997*
- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
 - o *OMISSIS, nata a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS fino al 21/12/1992*
 - *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

In conclusione, quindi, i subalterni 7, 8, 9 risultano già presenti all'impianto meccanografico, trattandosi di un fabbricato di remotissima edificazione; infatti, fermo restando quanto già riportato al quesito n. 3, la planimetria del sub 7 risulta inserita in atti nel 1940 e quella del sub 9 nel 1956.

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutato, si segnala che è stato reperito l'allegato certificato di matrimonio per estratto da cui si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 16.04.1983, laddove detto estratto non riporta alcuna annotazione. Pertanto, all'atto della stipula del contratto di vitalizio, ovvero nel 1992, **il debitore era coniugato in regime di comunione dei beni.**

A tal proposito, si evidenzia che il **pignoramento è stato notificato solo al sig. OMISSIS OMISSIS per la piena proprietà dei beni e anche la documentazione ipocatastale presente agli atti è riferita solo al predetto debitore.** Come già segnalato nell'ambito del modulo di controllo della documentazione versato in atti dalla scrivente, tanto si rappresenta a codesto GE per le determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito, sussistendo il regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto dei cespiti staggiti.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte e/ o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

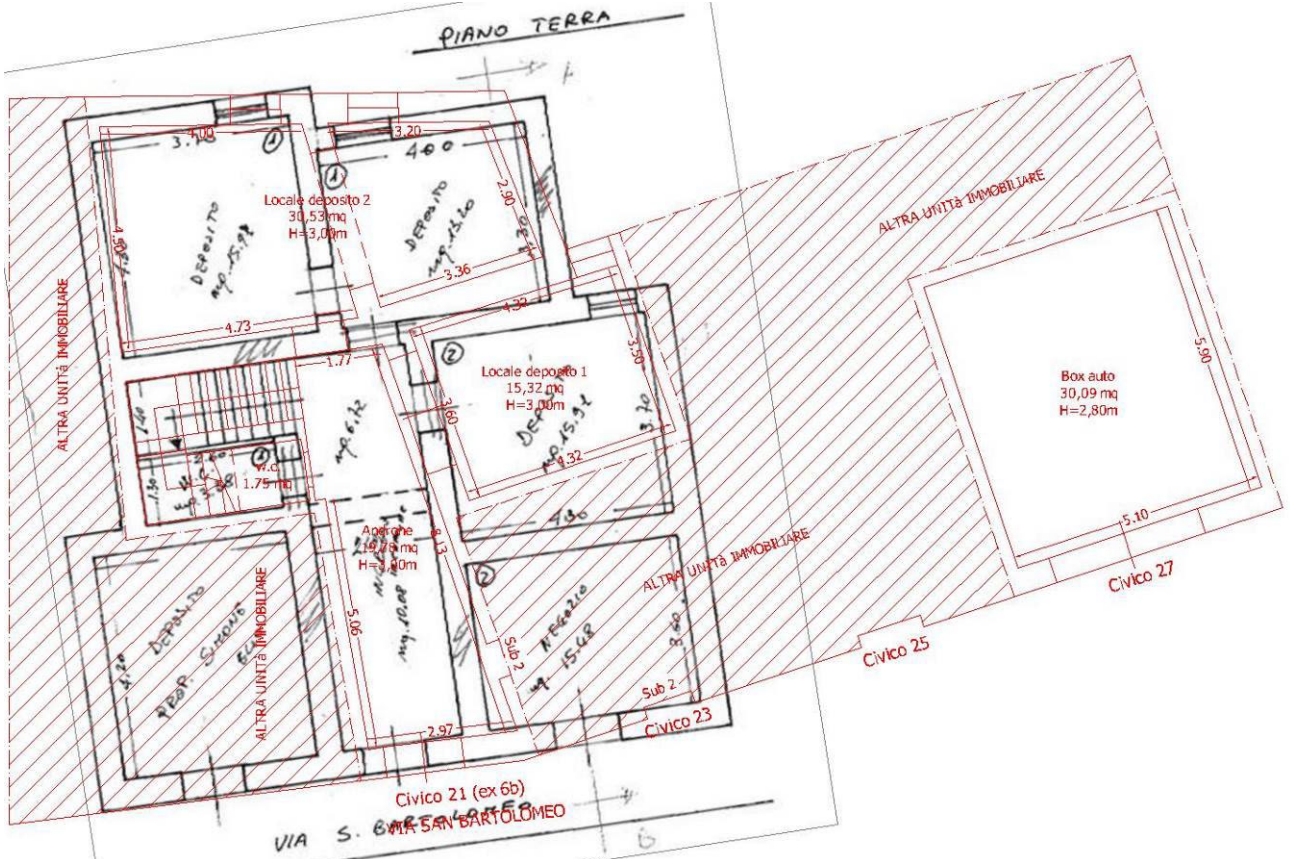
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

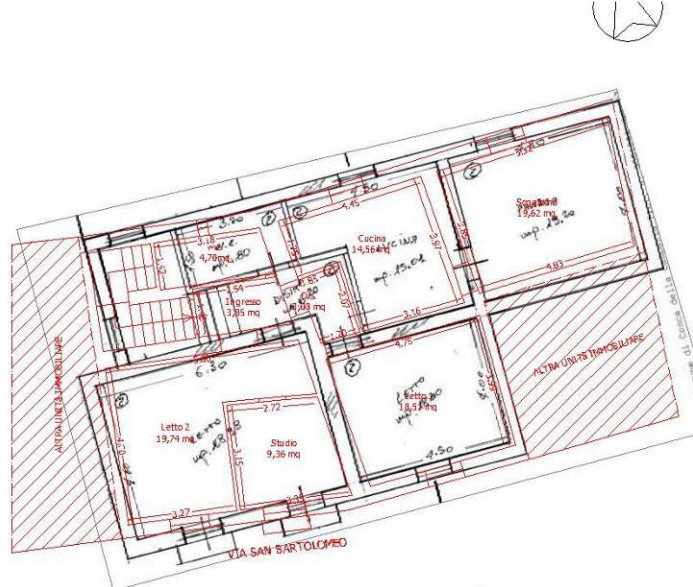
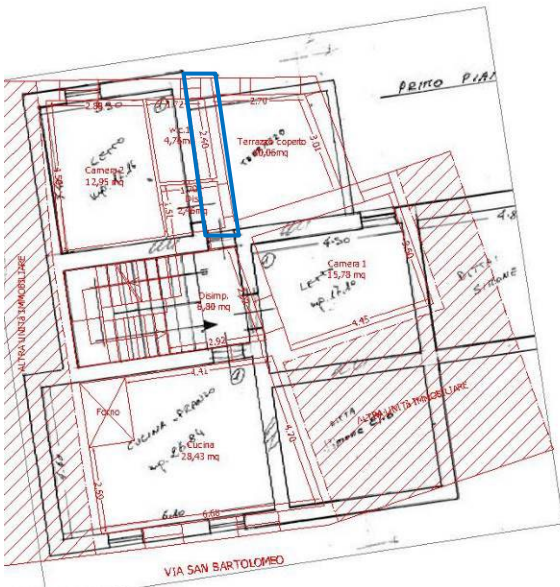
Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del comune di Conca della Campania è emerso che il fabbricato in oggetto è di antica edificazione e risale alla fine del 1800 (in particolare è presente una incisione riportante il 1883, quale anno di costruzione dell'edificio, su una pietra marmorea posta alla sommità dell'arco di ingresso), per cui non risultano rilasciati titoli edilizi né all'esecutato né ai suoi danti causa.

L'unica pratica rinvenuta dall'UTC, su specifica richiesta della scrivente, risulta essere una domanda di contributo ai sensi della L. n.219/81 (prot. n.4853 del 27.12.1986) presentata dal sig. OMISSIS OMISSIS (padre dell'esecutato e suo dante causa), con autorizzazione all'inizio dei lavori n.2/93 (prot. n.3278 del 10.07.1993).

Pertanto, la sottoscritta ha reperito copia di detta documentazione, i cui grafici progettuali sono stati confrontati con i rilievi dello stato di fatto elaborati in sede di sopralluogo.



PIANO TERRA
H=3,00 m



Si premette che i disegni allegati alla pratica ex lege n. 219/81, precedentemente descritta, sono molto approssimativi; infatti, il tecnico dell'epoca ha rappresentato le varie stanze, di cui è composto l'intero fabbricato, applicando un semplicistico principio di ortogonalità tra le pareti. In realtà, nella situazione di fatto, già il prospetto principale che affaccia sulla via pubblica risulta non essere lineare, ma segue l'andamento non rettilineo della strada. Allo stesso modo le pareti interne e la facciata nord risultano avere varie inclinazioni. Pertanto, atteso che il fabbricato è costituito da muri portanti, è inverosimile che gli stessi siano stati abbattuti per poi essere ricostruiti secondo la conformazione attuale. In conclusione, quindi, la scrivente confronterà lo stato dei luoghi con la planimetria allegata alla pratica di cui alla Legge n.219/81 non tenendo conto delle sole diverse inclinazioni dei muri, ma prenderà a riferimento anche altri elementi (posizioni di porte interne, finestre, tramezzi interni, ecc.)

Da detto confronto (vedi allegati e grafici sotto riportati), è emerso che lo stato dei luoghi è conforme all'istanza ex lege n.219/81, ad eccezione delle seguenti difformità:

- PIANO PRIMO: ampliamento lato terrazzo per la realizzazione di un w.c. e di un'ulteriore finestra, nonché copertura del terrazzo con struttura in ferro dotata di pannelli sandwich;
- PIANO SECONDO: realizzazione di un tramezzo divisorio interno.

In merito all'ampliamento al piano primo e alla copertura del terrazzo, tali abusi non si ritengono né sanabili né condonabili, alla luce di quanto indicato nel presente quesito; pertanto dovrebbe prevedersi il ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi possono approssimarsi a circa €5.000,00 che non saranno detratti dalla stima, in quanto non è presente alcuna ordinanza di demolizione, laddove la scrivente stimerà il valore d'uso degli stessi.

Al contrario, la diversa distribuzione degli spazi interni può essere oggetto di sanatoria cd. ordinaria, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ex D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., i cui costi approssimativi possono essere stimati in €5.000,00, comprensivi di oneri e spese tecniche.

In merito alla realizzazione del box auto, a cui si accede dal civico 27, non sono stati forniti dall'UTC titoli edilizi e anche la planimetria catastale in atti non è indicativa delle reali consistenze del subalterno, in quanto sulla planimetria stessa (risalente al 1956) è riportata in alto a sinistra la annotazione a mano "*non rispondente*". È da considerare che, come già anticipato, in ogni caso, il box auto si trova al piano terra di un fabbricato facente parte della cortina stradale di via San Bartolomeo e, pertanto, si ritiene che sia stato realizzato sicuramente in data antecedente alla promulgazione della prima legge urbanistica nazionale (1942) in epoca coeva agli altri cespiti; per tale motivo, la sua edificazione può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

Il lotto ricade nella zona A "*Nuclei di antica formazione*" del vigente strumento urbanistico, laddove, secondo quanto desumibile dalle informazioni fornite dall'UTC, lo stesso ricade in un'area con vincolo di "PARCHI E RISERVE NATURALI nonché territori di protezione aree esterne dei

parchi (Art. 5, L.R. 33/93)”. L’UTC non ha rappresentato l’esistenza di altri vincoli e/o la presenza di aree demaniali o soggette a livelli o usi civici che interessano il lotto in questione.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Carlo Abbruzzese, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente nella disponibilità dell'esecutato sebbene, all'atto dell'accesso, gli stessi siano risultati in parte in stato di abbandono e allo stato grezzo (con lavori di ristrutturazione avviati e non conclusi), come specificato al quesito n.2.

La sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza storico dell'esecutato, da cui si desume che lo stesso debitore risulta residente in Conca della Campania in via I Novembre, fraz. Cave, nr. 93 dalla nascita a tutt'oggi, ovvero presso un immobile diverso da quello pignorato.

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

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

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

- a) *verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*
- b) *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*
- c) *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*
- d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*
- e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- f) *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Differmità 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) *Differmità 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).*

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

a) TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2023 - Registro Particolare 37083 Registro Generale 46869

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7829 del 04/12/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CONCA DELLA CAMPANIA(CE)

La trascrizione è relativa all'atto di pignoramento che ha generato la presente P.E. n. 2/24

Si evidenzia che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù; non è presente regolamento di condominio trascritto (vedi allegato).

Come previsto nell'ambito del presente quesito, la sottoscritta ha effettuato le ricerche ipocatastali a nome dell'esecutato nonché sui dati catastali, i cui esiti sono sintetizzati nella seguente tabella:

<i>Ispezioni ipotecarie</i>			
<i>Nominativo</i>	<i>Qualità</i>	<i>Periodo</i>	<i>Esiti - formalità</i>
OMISSIS OMISSIS (Conca della Campania, OMISSIS)	Esecutato	Dal 21.12.1992 ad oggi	Formalità di cui al punto a)
<i>Dati catastali</i>			
C.F. comune di Conca della Campania foglio 15, p.lla 232, sub 9		Dall'impianto meccanografico ad oggi	Formalità di cui al punto a)
C.F. comune di Conca della Campania foglio 15, p.lla 232, sub 16		Dal 24/11/2017 ad oggi	Formalità di cui al punto a)
C.F. comune di Conca della Campania foglio 15, p.lla 232, sub 17		Dal 24/11/2017 ad oggi	Formalità di cui al punto a)
C.F. comune di Conca della Campania foglio 15, p.lla 232, sub 7		Dall'impianto meccanografico al 24/11/2017	Formalità di cui al punto a)
C.F. comune di Conca della Campania foglio 15, p.lla 232, sub 8		Dall'impianto meccanografico al 24/11/2017	Nessuna formalità

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e agli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Relativamente agli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, oltre alle formalità già riportate in precedenza, limitatamente alla tipologia indicata nella sezione B del presente quesito, si rappresenta che sono altresì presenti difformità catastali e urbanistiche aventi un costo stimato di regolarizzazione pari complessivamente a circa **7.000,00 euro**.

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

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

Da quanto rappresentato dall'UTC di Conca della Campania è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

Da quanto rappresentato dall'UTC di Conca della Campania, nonché dal competente ufficio della Regione Campania, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

- 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.*

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, si è accertato che non risulta costituito alcun condominio, atteso che, come già evidenziato, il lotto fa parte di un fabbricato autonomo di remota edificazione, non avente parti in comune con beni di terzi.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

STIMA IMMOBILE ID 196 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI < < 196° di 196/196 > > | MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA GENERALE	ID Riferimento 196 1	Immobile in via San Bartolomeo, 21, fraz. Catailli - 81100 Conca della Campania - Caserta - Campania (piano T)	
	Creazione Modifica 11-05-2025 11-05-2025		
	Perizia Riferimento <input type="text"/>		Data redazione perizia Data di stima <input type="text"/> dicembre 2024
	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Residenziale <input type="text"/> 15 <input type="text"/> 232 <input type="text"/> 16, 17, 9 <input type="text"/> A/2		Valore di mercato della proprietà EUR 101.938
UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE			
Tipo immobile Legame con indirizzo Immobile <input type="text"/> in <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Escludi			
Indirizzo <input type="text"/> via San Bartolomeo, 21, fraz. Catailli			
Cap Comune <input type="text"/> 81100 <input type="text"/> Conca della Campania			
Provincia <input type="text"/> Caserta <input type="checkbox"/> Escludi			
Regione <input type="text"/> Campania <input type="checkbox"/> Escludi			
Nazione <input type="text"/>			
Scala Piano Interno <input type="text"/> <input type="text"/> T <input type="checkbox"/> Escludi <input type="text"/>			
Zona di riferimento <input type="text"/>			
		Latitudine Longitudine <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="button" value="RICAVA COORDINATE"/> <input type="button" value="TROVA COORDINATE"/>	

STIMA IMMOBILE ID 196 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 196° di 196/196 > >| MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLICA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="background-color: #f4a460; text-align: center; font-weight: bold;">GENERALE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3">Immobile in via San Bartolomeo, 21, fraz. Catailli - 81100 Conca della Campania - Caserta - Campania (piano T)</td> </tr> <tr> <td>196</td> <td>1</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>11-05-2025</td> <td>11-05-2025</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Perizia ⁱ Riferimento</td> <td colspan="2">Data redazione perizia</td> <td>Data di stima ⁱ</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="text"/></td> <td colspan="2"><input type="text"/></td> <td>dicembre 2024</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Proprietà <input type="text"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Residenziale</td> <td>15</td> <td>232</td> <td>16, 17, 9</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">A/2</td> <td>101.938</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"> UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ⁱ</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Modalità di rilevamento delle misure <input type="text"/></td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td> Criterio di calcolo adottato Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/> Uni 10750:2005 </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 20%;">UNI 10750:2005 ⁱ</th> <th style="width: 20%;">DPR 138/98</th> <th style="width: 20%;">Personale</th> <th style="width: 20%;">Netta per locazione</th> <th style="width: 20%;">Terreni</th> </tr> <tr> <td>Superficie mq</td> <td>Descrizione</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>164,60</td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>97,47</td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>10,06</td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini-cortili di appartamenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td colspan="3">Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>226,60</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center; color: red;">CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Arrotondamento</td> <td>Superficie commerciale netta mq</td> <td>Superficie commerciale mq</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>unità</td> <td><input type="text"/></td> <td>227,00</td> </tr> </table>	ID	Riferimento	Immobile in via San Bartolomeo, 21, fraz. Catailli - 81100 Conca della Campania - Caserta - Campania (piano T)			196	1				Creazione	Modifica				11-05-2025	11-05-2025				Perizia ⁱ Riferimento		Data redazione perizia		Data di stima ⁱ	<input type="text"/>		<input type="text"/>		dicembre 2024	Proprietà <input type="text"/>					Destinazione		Foglio	Particella	Subalterno	Residenziale		15	232	16, 17, 9			Categoria		Valore di mercato della proprietà EUR			A/2		101.938	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE					CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ⁱ					Modalità di rilevamento delle misure <input type="text"/>									Criterio di calcolo adottato Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/> Uni 10750:2005	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 20%;">UNI 10750:2005 ⁱ</th> <th style="width: 20%;">DPR 138/98</th> <th style="width: 20%;">Personale</th> <th style="width: 20%;">Netta per locazione</th> <th style="width: 20%;">Terreni</th> </tr> <tr> <td>Superficie mq</td> <td>Descrizione</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>164,60</td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>97,47</td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>10,06</td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini-cortili di appartamenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td colspan="3">Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>226,60</td> </tr> </table>					UNI 10750:2005 ⁱ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	Superficie mq	Descrizione				Superficie al 100%	164,60	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.			Superficie al 60%	97,47	Garage, sottotetti, cantinole, depositi			Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.			Superficie al 35%	10,06	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.			Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.			Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.			Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari			Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo							Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq					226,60	CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO							Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq			unità	<input type="text"/>	227,00
ID	Riferimento	Immobile in via San Bartolomeo, 21, fraz. Catailli - 81100 Conca della Campania - Caserta - Campania (piano T)																																																																																																																																																										
196	1																																																																																																																																																											
Creazione	Modifica																																																																																																																																																											
11-05-2025	11-05-2025																																																																																																																																																											
Perizia ⁱ Riferimento		Data redazione perizia		Data di stima ⁱ																																																																																																																																																								
<input type="text"/>		<input type="text"/>		dicembre 2024																																																																																																																																																								
Proprietà <input type="text"/>																																																																																																																																																												
Destinazione		Foglio	Particella	Subalterno																																																																																																																																																								
Residenziale		15	232	16, 17, 9																																																																																																																																																								
		Categoria		Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																																																																								
		A/2		101.938																																																																																																																																																								
UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																																																																																																																																																												
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ⁱ																																																																																																																																																												
Modalità di rilevamento delle misure <input type="text"/>																																																																																																																																																												
				Criterio di calcolo adottato Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/> Uni 10750:2005																																																																																																																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 20%;">UNI 10750:2005 ⁱ</th> <th style="width: 20%;">DPR 138/98</th> <th style="width: 20%;">Personale</th> <th style="width: 20%;">Netta per locazione</th> <th style="width: 20%;">Terreni</th> </tr> <tr> <td>Superficie mq</td> <td>Descrizione</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>164,60</td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>97,47</td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>10,06</td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini-cortili di appartamenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td colspan="3">Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>226,60</td> </tr> </table>					UNI 10750:2005 ⁱ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	Superficie mq	Descrizione				Superficie al 100%	164,60	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.			Superficie al 60%	97,47	Garage, sottotetti, cantinole, depositi			Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.			Superficie al 35%	10,06	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.			Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.			Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.			Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari			Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo							Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq					226,60																																																																																												
UNI 10750:2005 ⁱ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni																																																																																																																																																								
Superficie mq	Descrizione																																																																																																																																																											
Superficie al 100%	164,60	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.																																																																																																																																																										
Superficie al 60%	97,47	Garage, sottotetti, cantinole, depositi																																																																																																																																																										
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.																																																																																																																																																										
Superficie al 35%	10,06	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.																																																																																																																																																										
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.																																																																																																																																																										
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.																																																																																																																																																										
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari																																																																																																																																																										
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo																																																																																																																																																										
				Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq																																																																																																																																																								
				226,60																																																																																																																																																								
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO																																																																																																																																																												
		Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq																																																																																																																																																								
		unità	<input type="text"/>	227,00																																																																																																																																																								

STIMA IMMOBILE ID 196 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 196° di 196/196 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID Riferimento 196 1 Creazione Modifica 11-05-2025 11-05-2025 Duplica STIMA IMMOBILE Elimina STIMA IMMOBILE Lista STIME IMMOBILI	Immobile in via San Bartolomeo, 21, fraz. Catailli - 81100 Conca della Campania - Caserta - Campania (piano T) Perizia ⁱ Riferimento _____ Data redazione perizia _____ Data di stima ⁱ dicembre 2024 Proprietà _____ Destinazione Residenziale Foglio 15 Particella 232 Subalterno 16, 17, 9 Categoria A/2 Valore di mercato della proprietà EUR 101.938
--	---

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE **CORRETTIVI** STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA Anno di costruzione o ristrutturazione ⁱ _____ STAMPA COEFFICIENTI	COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO ⁱ Piano con ascensore _____ Piano senza ascensore Primo: 0,90 Orientamento Nessun orientamento prevalente: 1,00 Esposizione _____ Affaccio Su strada: 1,00 Taglio > mq 100 con 2 bagni: 1,05 Balconi Con terrazzo: 1,10 Distribuzione Normale: 1,00 Luminosità Normale: 1,00 Vetustà _____ Finitura Rustica: 0,80 Manutenzione: immobile Mediocre: 0,95 + stabile Mediocre: 0,95 Riscaldamento _____ Efficienza energetica _____ Locazione _____ Stabile Civile: 1,00 Parcheggio Normale: 1,00 Trasporti Nella media della zona: 1,00 Traffico Normale: 1,00 Zona Nella media della zona: 1,00 Produttività 1 Altro C	Prezzi marginali ⁱ PCA _____ x _____ PSA 0,900 x -13.620 ORI 1,000 x 0 ESP _____ x _____ AFF 1,000 x 0 TAG 1,050 x 6.810 BAL 1,100 x 13.620 DIS 1,000 x 0 LUM 1,000 x 0 VET _____ x _____ FIN 0,800 x -27.240 MAN 0,900 x -13.620 RIS _____ x _____ EFF _____ x _____ LOC _____ x _____ STA 1,000 x 0 PAR 1,000 x 0 TRAS 1,000 x 0 TRAF 1,000 x 0 ZON 1,000 x 0 PROD 1,000 x 0 ALT _____ = _____
Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,74844 Coefficiente correttivo 0,74844 -34.262		

STIMA IMMOBILE ID 196 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI < < 196° di 196/196 > > MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="background-color: #f4a460; text-align: center; font-weight: bold;">GENERALE</p>	<p>ID Riferimento 196 1</p> <p>Creazione Modifica 11-05-2025 11-05-2025</p> <p>Immobile in via San Bartolomeo, 21, fraz. Catailli - 81100 Conca della Campania - Caserta - Campania (piano T)</p> <p>Perizia (i) Riferimento Data redazione perizia (i) Data di stima (i)</p> <p>+ dicembre 2024</p> <p>Proprietà</p> <p>Destinazione Residenziale Foglio 15 Particella 232 Subalterno 16, 17, 9 Categoria A/2 Valore di mercato della proprietà EUR 101.938</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">STIMA PER COMPARAZIONE (i)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">Valore zona per mq EUR</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">x</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Coefficiente correttivo</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Valore per mq EUR</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">x</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Superficie commerciale mq</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Valore di comparazione EUR</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">600,00</td> <td></td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">0,74844</td> <td></td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">449,06</td> <td></td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">227,00</td> <td></td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black; font-weight: bold;">101.938</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;"><i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i></td> <td></td> <td style="font-size: x-small;"><i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i></td> <td></td> <td style="font-size: x-small;"><i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i></td> <td></td> <td style="font-size: x-small;"><i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</i></td> <td></td> <td style="font-size: x-small;"><i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i></td> </tr> </table> <p style="font-size: x-small;">Valore zona per mq EUR 600,00 <input checked="" type="radio"/></p> <p style="font-size: x-small;">Prezzo marginale per mq EUR -150,94</p> <p style="font-size: x-small;">Valore medio immobili comparati per mq - <input type="radio"/></p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">STAMPA STIMA COMPARAZIONE</p>	Valore zona per mq EUR	x	Coefficiente correttivo	=	Valore per mq EUR	x	Superficie commerciale mq	=	Valore di comparazione EUR	600,00		0,74844		449,06		227,00		101.938	<i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i>		<i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i>		<i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i>		<i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</i>		<i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i>
Valore zona per mq EUR	x	Coefficiente correttivo	=	Valore per mq EUR	x	Superficie commerciale mq	=	Valore di comparazione EUR																				
600,00		0,74844		449,06		227,00		101.938																				
<i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i>		<i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i>		<i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i>		<i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</i>		<i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i>																				

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

AGENZIA delle ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CONCA DELLA CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/CAVE, CATAILLI

Codice zona: E1

Microzona: 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	500	750	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,2	1,8	L

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

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €600, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato (vedi schede immobiliari allegate).

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 101.938,00, approssimabili a: **€102.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o

limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed urbanistiche, i cui costi di regolarizzazione ammontano complessivamente a circa euro 7.000,00; non sono presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 85.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
102.000,00 €	7.000,00 €	95.000,00 €	9.500,00 €	85.500,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 85.000,00

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

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

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

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

Non si ricade nel caso della quota indivisa in quanto il pignoramento riguarda la quota di piena ed intera proprietà in capo all'esecutato, ricevuta in forza di contratto di vitalizio stipulato con i genitori nel 1992.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal certificato storico di residenza reperito dalla sottoscritta, si desume che l'esecutato risiede, dalla nascita, in Conca della Campania, via I Novembre, fraz. Cave, nr. 93, ovvero presso un immobile diverso da quello pignorato.

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutato, si segnala che è stato reperito l'allegato certificato di matrimonio per estratto da cui si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 16.04.1983, laddove detto estratto non riporta alcuna annotazione. Pertanto, all'atto della stipula del contratto di vitalizio, ovvero nel 1992, **il debitore era coniugato in regime di comunione dei beni.**

A tal proposito, si evidenzia che il **pignoramento è stato notificato solo al sig. OMISSIS OMISSIS per la piena proprietà dei beni e anche la documentazione ipocatastale presente agli atti è riferita solo al predetto debitore.** Come già segnalato nell'ambito del modulo di controllo della documentazione versato in atti dalla scrivente, tanto si rappresenta a codesto GE per le determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito, sussistendo il regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto dei cespiti staggiti.

3) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un locale deposito al piano terra e da un sovrastante appartamento articolato sui piani primo e secondo, con accesso dall'androne del civico 21 (ex 6b), oltre ad un box auto al piano terra, con accesso dal civico 27, facenti parte di un unico edificio di remota edificazione, sito nel comune di Conca della Campania (CE), frazione Catailli, Via San Bartolomeo (già via Centrale).

Gli immobili sono compresi in un edificio di remota edificazione, facente parte della cortina stradale di via San Bartolomeo (già via Centrale) con accesso da detta via; in particolare, l'accesso al locale di deposito e al sovrastante appartamento (subb 16 e 17) avviene dal civico n. 21 (ex 6b) mediante un portone in legno di antica fattura (che riporta sull'architrave l'iscrizione A.D. 1883) che conduce ad un androne sul quale si apre il vano scala per l'accesso ai piani superiori. Il box auto (sub 9), invece, ha l'accesso direttamente dalla strada dal civico 27; si precisa che tale box non si trova sulla verticale del fabbricato pignorato ma una quindicina di metri più avanti rispetto al portone d'ingresso.

L'appartamento si sviluppa sui piani primo e secondo/sottotetto ed è raggiungibile dalla corte interna del fabbricato mediante una scala esterna scoperta che, al momento dell'accesso, risultava priva di ringhiera laterale di protezione. L'appartamento (al piano primo) è composto da cucina, soggiorno, WC e deposito, con un terrazzo pergo/tenda ed un balcone, mentre al secondo piano sottotetto sono presenti n. 2 camere da letto (una delle quali con cabina armadio) con un balcone ed un servizio igienico, il tutto avente una superficie netta utile di circa 243 mq e un'altezza netta interna di 290 cm al piano primo (salvo il deposito avente altezze comprese fra 300 e 330 cm) ed altezze variabili fra 205cm e 330cm al piano secondo sottotetto.

Il locale commerciale al piano terra presenta un ingresso pedonale su via Pontesano, n.6 ed un altro ingresso, sempre pedonale, dalla corte interna del fabbricato; il cespite è composto da un locale vendita (fronte strada), un retro negozio, n. 3 depositi, un servizio igienico con antibagno ed un ripostiglio, il tutto avente una superficie netta utile di circa 186 mq, con altezze interne variabili da 245cm a 345 cm; al piano terra sono inoltre presenti un androne ed una corte interna aventi una superficie complessiva di circa 110 mq.

Il lotto, come desumibile dalle planimetrie catastali, presenta quali pertinenze l'androne ed il cortile interno, riportati nella planimetria catastale del piano terra (sub 8), laddove non sono presenti dotazioni condominiali atteso che, come già rappresentato, il lotto costituisce, nel complesso degli immobili in esso ricompresi, un fabbricato a corte indipendente, con ingressi dalla strada pubblica.

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Conca della Campania**, via Centrale, n.8, come di seguito indicato:

- deposito riportato al **foglio 15, p.lla 232, sub 16**, piano T, cat. C/2, cl. 3, cons. 50 mq (sup. tot. 90 mq), R.C. € 64,56;
- unità abitativa riportata al **foglio 15, p.lla 232, sub 17**, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 9,5 vani, sup. cat. tot. 236mq, R.C. euro 662,36;
- box auto riportato al **foglio 15, p.lla 232, sub 9**, piano T, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq, sup. catastale totale 19 mq, R.C. € 16,11

e risultano intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CONCA DELLA CAMPANIA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.

Come già segnalato nel modulo di controllo della documentazione posto all'attenzione del G.E., la sottoscritta ha reperito le allegate visure catastali storiche aggiornate da cui si desume che il sub 9 risultava esistente all’epoca della notifica del pignoramento ed è presente agli atti catastali a tutt’oggi, mentre il sub 7 risulta attualmente classificato come “Unita' immobiliare soppressa dal 24/11/2017”. La sottoscritta, dallo studio dei documenti in atti, ha rilevato che, alla data di notifica del pignoramento (04.12.2023) nonché alla data di trascrizione dello stesso (15.12.2023), **detto subalterno 7 risultava già soppresso catastalmente**. Infatti, come desumibile dalla allegata visura catastale storica aggiornata, emerge che, in forza di una VARIAZIONE del 24/11/2017 (Pratica n. CE0183490), in atti dal 24/11/2017 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 51349.1/2017), il subalterno 7 è stato soppresso (a far data, appunto dal 24.11.2017, ovvero prima della notifica e trascrizione del pignoramento *de quo*), dopo la verosimile fusione con il sub 8, per dare origine, tramite un frazionamento catastale, ai subalterni 16 e 17, presenti nella banca dati catastale all’epoca del pignoramento e a tutt’oggi.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* consistente in un contratto di vitalizio del 1992.

Relativamente al regime patrimoniale dell’esecutato, si segnala che è stato reperito l’allegato certificato di matrimonio per estratto da cui si desume che l’esecutato ha contratto matrimonio in data 16.04.1983, laddove detto estratto non riporta alcuna annotazione. Pertanto, all’atto della stipula del contratto di vitalizio, ovvero nel 1992, **il debitore era coniugato in regime di comunione dei beni**.

A tal proposito, si evidenzia che il **pignoramento è stato notificato solo al sig. OMISSIS OMISSIS per la piena proprietà dei beni e anche la documentazione ipocatastale presente agli atti è riferita solo al predetto debitore**. Come già segnalato nell’ambito del modulo di controllo della documentazione versato in atti dalla scrivente, tanto si rappresenta a codesto GE per le

determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito, sussistendo il regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto dei cespiti staggiti.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Carlo Abbruzzese, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente nella disponibilità dell'esecutato sebbene, all'atto dell'accesso, gli stessi siano risultati in parte in stato di abbandono e allo stato grezzo (con lavori di ristrutturazione avviati e non conclusi), come specificato al quesito n.2.

La sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza storico dell'esecutato, da cui si desume che lo stesso debitore risulta residente in Conca della Campania in via I Novembre, fraz. Cave, nr. 93 dalla nascita a tutt'oggi, ovvero presso un immobile diverso da quello pignorato.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di deposito** (piano terra) ed **appartamento** (piani primo e secondo), siti nel comune di Conca della Campania (CE), fraz. Catailli, Via San Bartolomeo (già via Centrale), n.21 e di **box auto** al piano terra, ubicato alla medesima via, al civico 27, facenti parte di un fabbricato di remota edificazione. Il deposito è composto da un androne d'ingresso e da n. 2 locali di deposito, il tutto allo stato grezzo, oltre ad un piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala; l'appartamento è composto, al primo piano, da cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 camere da letto e un servizio igienico (il tutto allo stato grezzo), oltre ad un terrazzo coperto anch'esso allo stato grezzo e, al piano secondo, da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto e uno studiolo, oltre ad un servizio igienico; il box auto è composto da un unico ambiente; il deposito e l'appartamento confinano con terreno p.lla 171 a nord, con altre uu.ii. p.lla 230 ad ovest, con terreno p.lla 231 e altra unità immobiliare ad est, con via San Bartolomeo (già via Centrale) a sud; il box auto confina con altra u.i. sub 12 a nord e ad ovest, con altra u.i. ad est, con via San Bartolomeo (già via Centrale) a sud; il lotto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Conca della Campania**, al **Foglio 15, p.lla 232, sub 16**, piano T, cat. C/2, cl. 3, cons. 50 mq (sup. tot. 90 mq), R.C. € 64,56 (deposito), al **Foglio 15, p.lla 232, sub 17**, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 9,5 vani, sup. cat. tot. 236mq, R.C. euro 662,36 (appartamento) e al **Foglio 15, p.lla 232, sub 9**, piano T, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq, sup. catastale totale 19 mq, R.C. € 16,11 (box auto); il descritto stato dei luoghi, limitatamente al sub 9, non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto la planimetria catastale in atti risulta non rispondente; il lotto risale alla fine del XIX sec. (1883) ed è presente una domanda di contributo ai sensi della L. n.219/81 (prot. n.4853 del 27.12.1986), cui è difforme lo stato dei luoghi per un

ampliamento e la copertura del terrazzo al piano primo (non sanabili né condonabili) e la realizzazione di un tramezzo divisorio al piano secondo (sanabile ex D.P.R. n. 380/01).

PREZZO BASE euro 85.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Conca della Campania;

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: documentazione stato civile e anagrafe;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore