

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO DI VENDITA N.2**



*procedimento immobiliare*

**RGE 199/2023**

*ruolo generale esecuzione*

**FINO 1 SECURITISATION S.r.l.**

*c o n t r o*

**O M I S S I S**

**O M I S S I S**

---

---

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI .....</b>	<b>3</b>
QUESITO 1 .....	3
QUESITO 2 .....	7
QUESITO 3 .....	40
QUESITO 4 .....	51
QUESITO 5 .....	53
QUESITO 6 .....	56
QUESITO 7 .....	64
7.1 <i>Individuazione del valore unitario di locazione</i> .....	65
7.2 <i>Calcolo della superficie utile lorda</i> .....	67
7.3 <i>Calcolo del più probabile canone di locazione</i> .....	68
7.3.1 <i>subalterno 1</i> .....	68
7.3.2 <i>subalterno 2</i> .....	68
7.4 <i>Verifica del canone di locazione richiesto</i> .....	68
QUESITO 8 .....	68
QUESITO 9 .....	72
QUESITO 10 .....	72
QUESITO 11 .....	72
QUESITO 12 .....	73
12.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i> .....	73
12.2 <i>Calcolo della superficie commerciale</i> .....	77
12.3.1 <i>Stima dei beni</i> .....	77
12.3.1.1 <i>subalterno 1</i> .....	77
12.3.1.2 <i>subalterno 2</i> .....	78
12.3.1.3 <i>Adeguamenti alla stima</i> .....	79
12.3.2 <i>Stima dei beni per valore d'uso</i> .....	79
12.4 <i>Calcolo della nuda proprietà</i> .....	81
12.5 <i>Prezzo basa d'asta proposto</i> .....	82
QUESITO 13 .....	83
QUESITO 14 .....	83
<b>4. ALLEGATI.....</b>	<b></b>

---

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** della **OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS degli OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 199/2023 – FINO 1 SECURITISATIONS S.r.l.** (e per essa, quale mandataria doValue S.p.a.) contro **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 11.12.2023.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 04.01.2024 i relativi moduli di controllo, nei tempi previsti dall'accettazione dell'incarico e secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **25.01.2024**, con il Custode Giudiziario, avv. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione agli esecutati è stato raggiunto, *in primis*, il bene oggetto del procedimento sito nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) all'attuale via Alessandro Manzoni. L'accesso all'interno dell'unità abitativa, al vano adibito a deposito e al relativo cortile esterno pertinenziale, è stato possibile grazie al debitore esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (MI), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, quale possessore del vano deposito e su incaricato del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Romania), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** (*cf. Allegato 01*), occupante di fatto dell'unità abitativa, che ha consentito l'accesso all'interno dell'intero bene staggito, rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Successivamente, si è effettuato l'accesso presso i beni siti nel limitrofo Comune di San Marcellino, siti all'attuale via Ponza. In tale occasione, all'interno del villino staggito e distinto con il sub. 1, si riscontrava la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS** unitamente al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Romania), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)** (occupanti) (*cf. Allegato 01*); analogamente, nel villino distinto con il sub. 2 si riscontrava la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Cina**

Popolare), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) (occupante) (cfr. Allegato 01), le quali con spirito più che collaborativo e senza alcuna opposizione hanno consentito l'accesso all'interno delle unità immobiliari in loro possesso (e in uso), rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali rinvenute. Il tutto è descritto, in maniera più completa, nel relativo verbale redatto dal custode giudiziario.

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) e San Marcellino (CE), l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale -Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio a tutte le parti costituite.

\*\*\*\*\*

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

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

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

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

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto*

Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (MI), il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) in data 19.05.2023, mediante consegna di copia a mani della debitrice eseguita, oggetto della procedura sono l'(...) *appartamento in San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Alessandro Manzoni n. 12, nel N.C.E.U. al fol. 5, p.lla 5192, p.T., cat. A/4, vani 3,5, classe 3, di piena proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS (...); il (...) villino in San Marcellino (CE) alla via Cimitero di Trentola snc, censito al fol. 2, p.lla 5325, sub. 1, piano S1 - T - 1, cat. A/7, vani 8,5 di nuda proprietà della sig.ra OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/2 (...)* e il (...) villino in San Marcellino (CE) alla via Cimitero di Trentola snc, censito al fol. 2, p.lla 5325, sub. 2, piano S1 - T - 1, cat. A/7, vani 8,5 di nuda proprietà della sig.ra OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/2 (...).

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità ai debitori eseguiti in virtù dei titoli trascritti in proprio favore.**

---

---

Si precisa che rilevatamente all'attuale diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 dei beni siti in San Marcellino (CE) in capo alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (altra nuda proprietà per la quota di 1/2 alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**; usufruttuario per la quota di 1/2 al sig. **OMISSIS OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**; usufruttuaria per la rimanente quota di 1/2 alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), lo stesso è derivante da atto di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** del 04.03.2005, rep. n.34671 e raccolta n.10466, avente ad oggetto il terreno su cui successivamente è stato edificato l'intero fabbricato costituente i due villini, distinto al C.T. al foglio 2, p.lla 5257 di 08 are e 57 centiare (857 m<sup>2</sup>) (cfr. Allegato 05b1).

#### **DIFFORMITA' FORMALI**

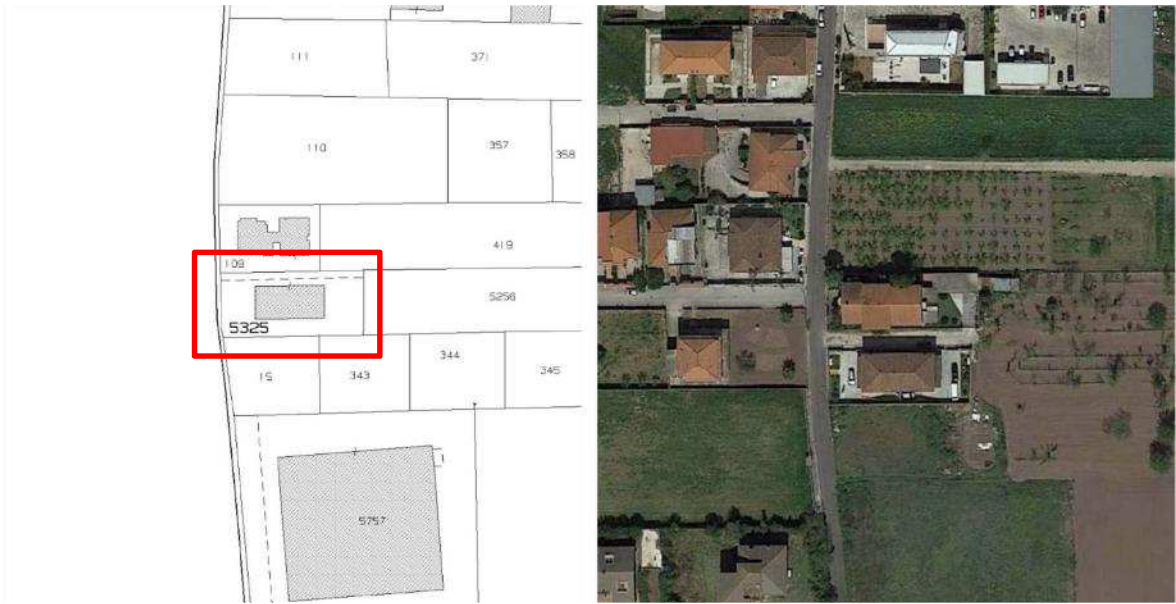
I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 05.06.2023 nn.21696/17071).

#### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, e al quale si rimanda integralmente, lo stato dei luoghi rilevato e relativo ai beni *de quo* presenta alcune differenze/difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenuta.

In particolare e per linee generali, si evidenzia per entrambi i subalterni 1 e 2, la maggiore superficie interna e esterna rilevata, la diversa conformazione dei vani scala interno e esterno, la diversa disposizione interna, la presenza del camino nel vano cucina, la diversa dimensione e posizionamento di alcune aperture esterne, la diversa conformazione e dimensione dei balconi e la realizzazione della copertura (tettoia) dei balconi al piano terra/rialzato.

Dalla comparazione dell'estratto della mappa catastale rinvenuta con l'ortofoto satellitare acquisita, nonché dalla sovrapposizione delle suddette, è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene *de quo*:



*\_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare - - Google earth®*



*\_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare - Leaflet Map data® Google*

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni staggiati, considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di **due (2) LOTTI DI VENDITA** così composti:

#### L O T T O D I V E N D I T A n. 1

**diritto di piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare** con annesso suolo di cortile pertinenziale, ubicata nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) all'attuale via Alessandro Manzoni n.12 e distinta al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 5, Particella 5192, Categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, piano T*;

#### L O T T O D I V E N D I T A n. 2

**diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 delle abitazioni in villino** ubicate nel Comune di San Marcellino (CE) all'attuale via Ponza n.29 e 31/33 e distinte al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 2, Particella 5325, Sub. 1, Categoria A/7, classe U, consistenza 8,5 vani, piano S1, T, 1* e al *Foglio 2, Particella 5325, Sub. 2, Categoria A/7, classe U, consistenza 8,5 vani, piano S1, T, 1*.

Relativamente al lotto di vendita n.2 *de quo*, si chiarisce che sebbene le unità immobiliari siano del tutto autonome e distinte (sia catastalmente che concretamente) tra loro, vi è la necessità del lotto unico di vendita per tutto quanto rilevato e illustrato al successivo **quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**.

In generale, tale circostanza si è resa necessaria in considerazione del fatto che le stesse unità (e quindi l'intero fabbricato realizzato) sono state edificate **in assenza di titolo edilizio abilitativo** (nel periodo compreso tra l'anno 2007 e il 2008), **che non si trovano nella possibilità di sanatoria ordinaria ai sensi e per effetti dell'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>1</sup>**, della loro configurazione strutturale (ovvero fabbricato unico e privo di giunto strutturale) **e di quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente** (Piano Urbanistico Comunale) che colloca l'intero fondo ricadente nella zona omogenea B2 – Residenziale di Recupero Insediamenti Abusivi (artt. 22 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.) (*cf. Allegato 06b1*).

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

<sup>1</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

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.

**Il lotto di vendita numero due (2) è costituito dal diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni delle abitazioni in villini con annesso spazio esterno pertinenziale ubicate nel Comune di San Marcellino (CE), all'attuale via Ponza n. 31 e 33 e 29 (già via Limitone e via cimitero di Trentola snc) e distinte al N.C.E.U. al foglio 2 particella 5325 subalterni 1 e 2.**

### **CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

Le unità immobiliari oggetto di procedimento ricadono nel territorio comunale di San Marcellino (CE), precisamente nell'area ovest, all'estremità del foglio di mappa n.2 e a confine con il territorio Comunale di Casapesenna (CE), a circa quattro (4) chilometri dal centro cittadino e in un'area a prevalenza agricola.

L'area circostante si presenta urbanizzata, in particolare via Ponza (strada principale di accesso alle unità immobiliari e a doppio senso di circolazione) si mostra asfaltata, con pubblica illuminazione ma priva di banchine marciapiedi laterali. A circa due (2) chilometri dai beni sorgono le principali le attività commerciali di prima necessità (supermercato, bar, negozi, ecc, posizionati su via Roma), mentre il Municipio dista circa quattro (4) chilometri. Per la disposizione spaziale, quindi, il bene è collocato in buona posizione seppur decentrata dal centro cittadino, trovandosi altresì a breve distanza dalla principale direttrice via Roma e il Corso Italia, nonché a circa duecentocinquanta metri (250 m.) dalla SP 200 che collega il comune di Casapesenna (CE) con San Marcellino (CE):



*\_inquadramento territoriale*

### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

I beni *de quo* sono costituiti da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due abitazioni in villini distinte (con spazio esterno) è risalenti al periodo compreso tra la fine del 2007 e la prima metà del 2008.

L'intero corpo edificato si mostra edificato, per quanto visibile a vista, con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato e strutture orizzontali in laterizi e travetti prefabbricati, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile.

Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero corpo di fabbrica e quindi entrambe le unità immobiliari oggetto di stima, si mostravano in buone condizioni di manutenzione. Per quanto rilevato visivamente, non si riscontravano segni di ammaloramento/distaccamenti, non necessitando, quindi, di alcun intervento di manutenzione straordinaria ma solo di manutenzione ordinaria; il tutto come meglio di seguito raffigurato:



*\_immagini esterne – sub. 1*



*\_immagini esterne – sub. 1*



*\_immagini esterne – sub. 2*

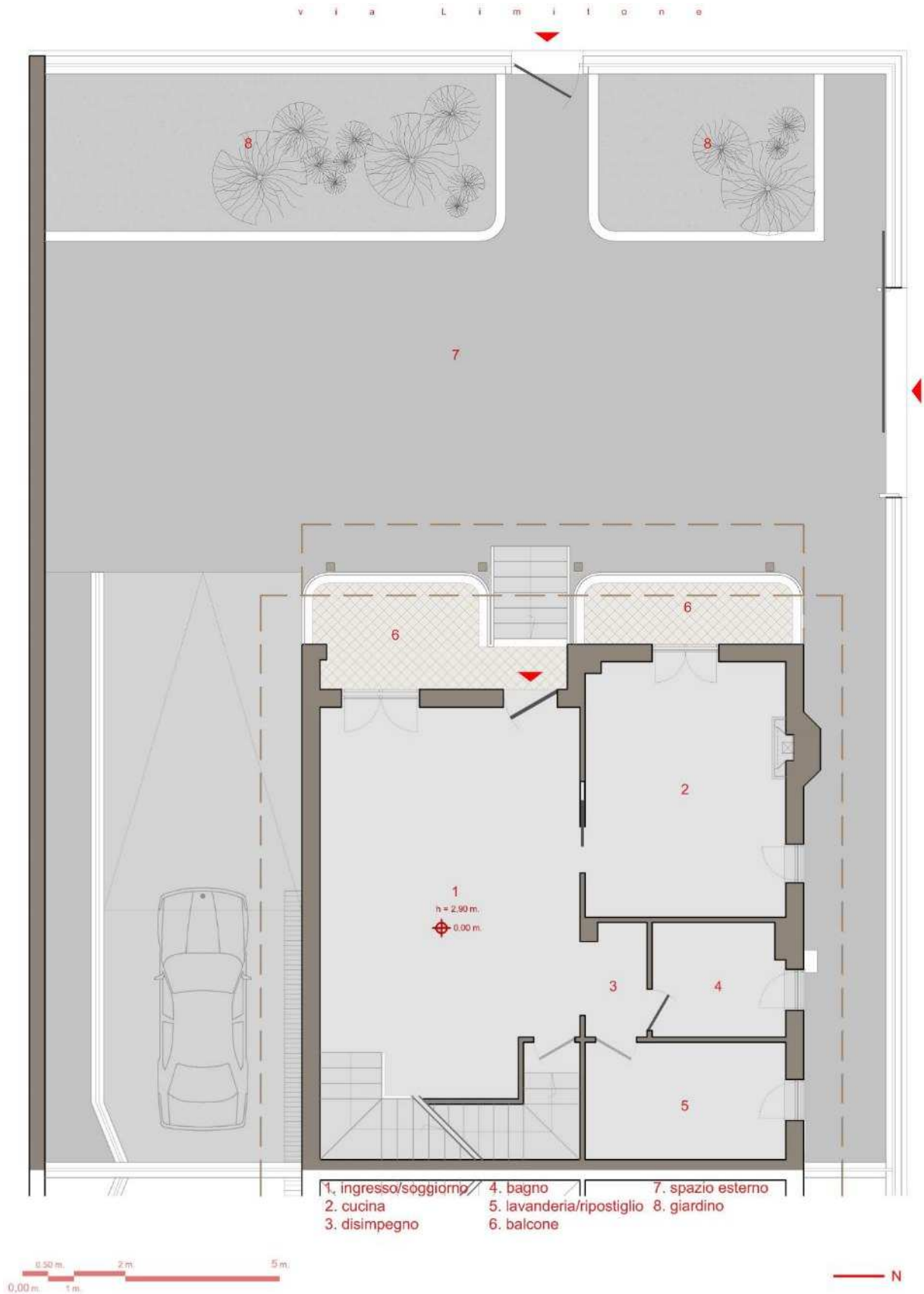


\_immagini esterne – sub. 2

L'unità abitativa di tipo monofamiliare, distinta con il **subalterno 1**, si articola su tre (3) livelli (*piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano primo*) collegati verticalmente mediante una scala interna e con pertinenziale spazio esterno.

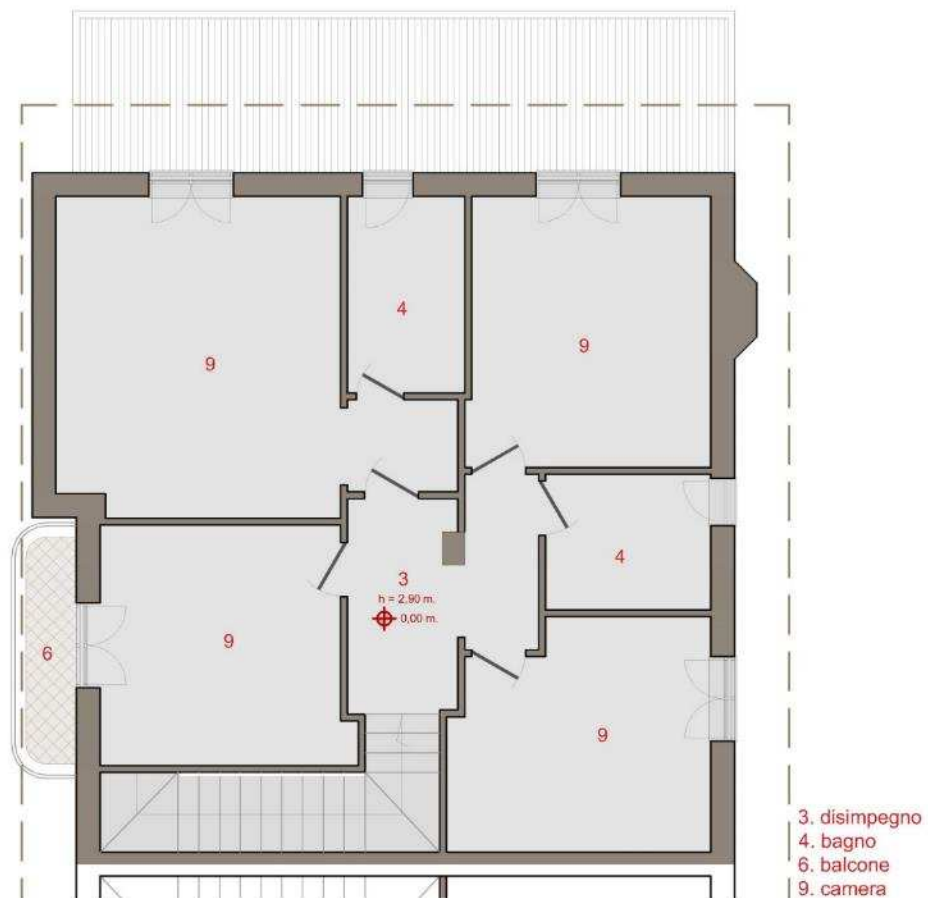
A quest'ultimo, si accede pedonalmente dalla via principale via Limitone (dal numero civico 31) e mediante un cancello carrabile (ad apertura manuale) dall'attuale via Ponza (dal numero civico 33). Al **piano terra/rialzato** dell'unità abitativa si accede dalla rampa scale disposta nel cortile esterno; è composto da un **ingresso/soggiorno, cucina/pranzo** (*abitabile*) con camino, un **disimpegno**, un **bagno** e un **ripostiglio/lavanderia** oltre al vano scala di collegamento con il piano superiore e inferiore; avente una superficie interna utile di ~ 72 m<sup>2</sup> (72,32 mq) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, di 2,90 ml.; nella parte

esterna, inoltre, è presente il **cortile** (spazio esterno adibito in parte a giardino con piccole aiuole e in parte lastricato in cemento) di ~ 230 m<sup>2</sup> (232,00 mq) (cfr. Allegato 13b – Grafico 01):



*\_planimetria stato di fatto – piano terra/rialzato – sub. 1*

Con accesso diretto dal piano terra/rialzato mediante il vano scala interno, vi è il **piano primo**, adibito alla zona notte. Si compone di un **disimpegno/corridoio**, **quattro camere** e **due bagni** (di cui uno con accesso dalla camera da letto padronale); l'intero piano ha una superficie interna utile di ~ 79 m<sup>2</sup> (79,34 mq) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, massima (al colmo) di ~ 2,90 ml.; oltre ad un **balcone**, disposto sulla facciata sud, di ~ 3 m<sup>2</sup> (3,22 mq); il tutto come meglio rappresentato di seguito (cfr. Allegato 13b – Grafico 01):

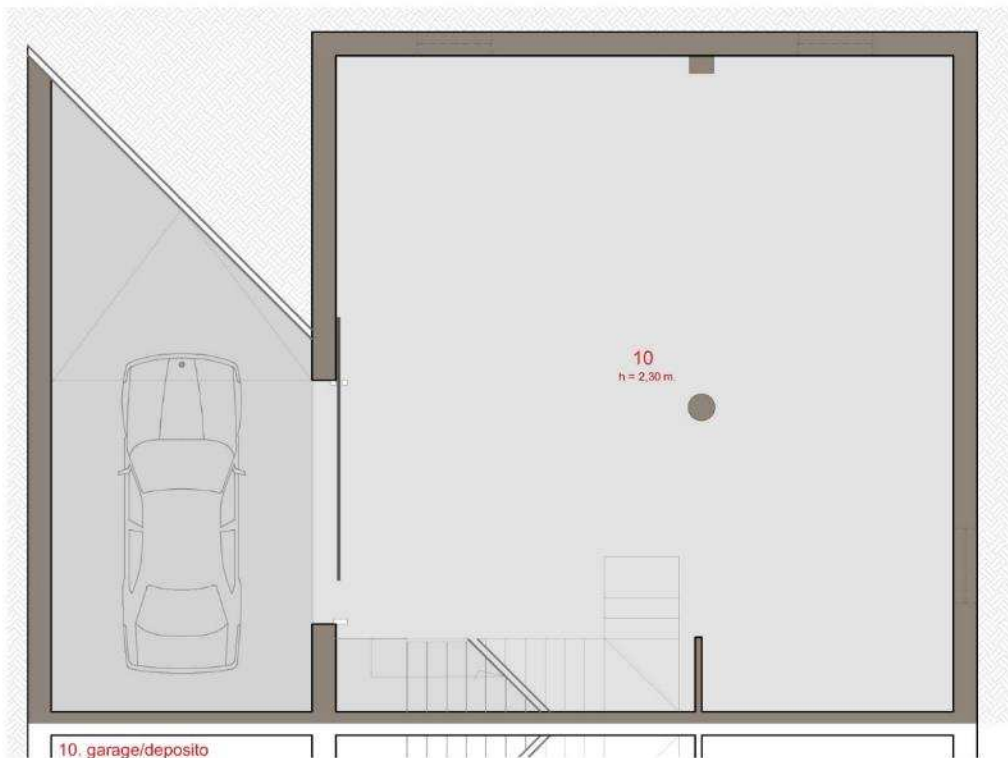


N

\_planimetria stato di fatto – piano primo – sub. 1

Al **piano seminterrato**, invece, vi è il locale adibito a **deposito/garage**.

Con accesso dal piano terra/rialzato mediante il corpo scala interno e dalla rampa di discesa disposta nel cortile esterno, il vano è composto da un unico spazio a forma pressoché quadrata, avente una superficie interna utile complessiva di ~ 82 m<sup>2</sup> (82,13 mq) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto di ~ 2,30 m. (cfr. Allegato 13b – Grafico 01):



*\_planimetria stato di fatto – piano deposito/garage – sub. 1*

---

---

Internamente, l'unità abitativa distinta con il sub. 1 è caratterizzata da finiture ordinarie (non di pregio) e in discrete condizioni di manutenzione.

L'intera unità interna, ad esclusione dei bagni e del piano seminterrato, si mostra pavimentata con piastrelle di forma quadrata di colore rosato e poste in opera a 45°. Il bagno al piano terra si mostra pavimentato con piastrelle quadrate nella tonalità del rosa e disposte a 45°: la stessa tipologia di mattonelle sono state impiegate anche come rivestimento alle pareti (non per tutta l'altezza del vano), nella stessa tonalità della pavimentazione (disposte in maniera regolare) e in contrasto per la parte superiore (disposte a 45° e talune con disegno decorativo), a divisione delle stesse e a chiusura del rivestimento vi è un elemento decorativo (greca). Anche il deposito/lavanderia mostra la parete di fronte l'ingresso rivestita con piastrelle quadrate di colore bianco/grigio chiaro disposte regolarmente. Al piano superiore, il bagno principale si mostra pavimentato con piastrelle di forma quadrata nella tonalità del giallo e poste in opera a 45°; la stessa tipologia di piastrella è stata impiegata anche come rivestimento alle pareti (non per tutta l'altezza del vano), nella stessa tonalità della pavimentazione (disposte in maniera regolare) e in contrasto per la parte superiore (disposte a 45°), a divisione delle stesse e a chiusura del rivestimento vi è un elemento decorativo (greca) e una piastrella in tonalità in contrasto. Il bagno nella camera padronale, invece, anch'esso si mostra lastricato con piastrelle quadrate, disposte a 45° e di colore chiaro (giallino); il rivestimento mostra un basamento e una chiusura realizzati con una piastrella disposta regolarmente nella stessa colorazione della pavimentazione mentre la parte centrale è caratterizzata da una piastrella in contrasto (di colore chiaro) disposta a 45° con greca in chiusura. Il piano seminterrato, invece, si mostra rifinito in battuto di cemento liscio. Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica in varie tonalità; anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro. Le porte interne, del tipo a battente e scorrevoli (cucina), sono in legno tamburato, con impiallacciatura in essenza. Gli infissi esterni sono, verosimilmente, in PVC (effetto legno) con vetrocamera. È presente l'impianto elettrico e quello idrico del tipo sottotraccia e a vista (in alcuni punti), apparsi funzionanti. L'unità, inoltre, è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna e radiatori in alluminio alle pareti.

Il tutto come meglio percepibile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso (cfr. Allegato 14b):

**piano terra/rialzato**



*\_accesso all'unità immobiliare e ingresso/soggiorno – sub. 1*



*\_cucina – sub. 1*



*\_bagno – sub. 1*



*\_deposito/lavanderia – sub. 1*



*\_vano scala – sub. 1*

**piano primo**



*\_disimpegno – sub. 1*



*\_camera – sub. 1*



*\_camera padronale – sub. 1*



*\_bagno (camera padronale) – sub. 1*



*\_camera – sub. 1*



*\_camera – sub. 1*



*\_bagno – sub. 1*

**piano seminterrato**



*\_intero vano – sub. 1*



*\_intero vano – sub. 1*

*dettagli*

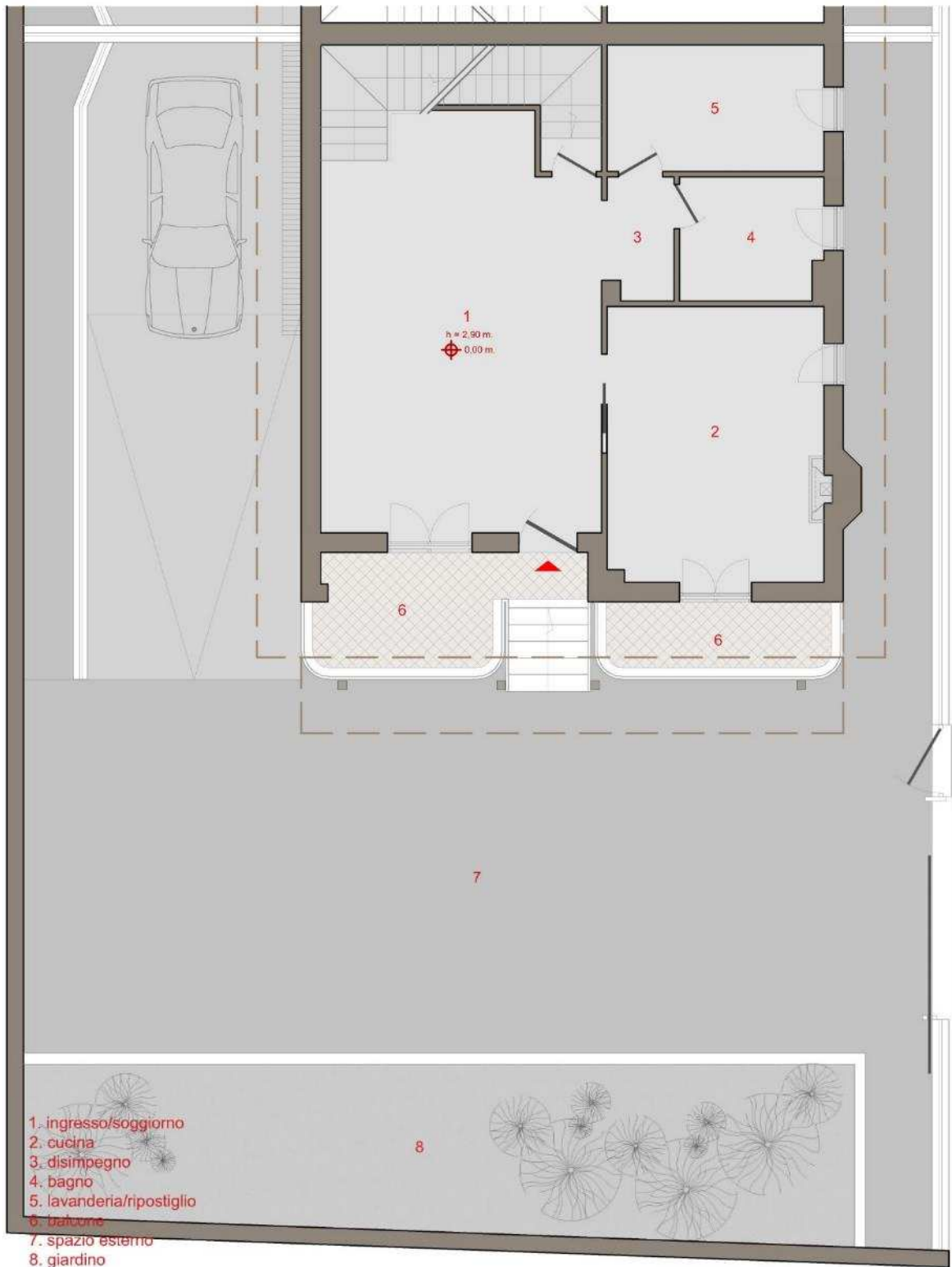


*\_dettagli*

---

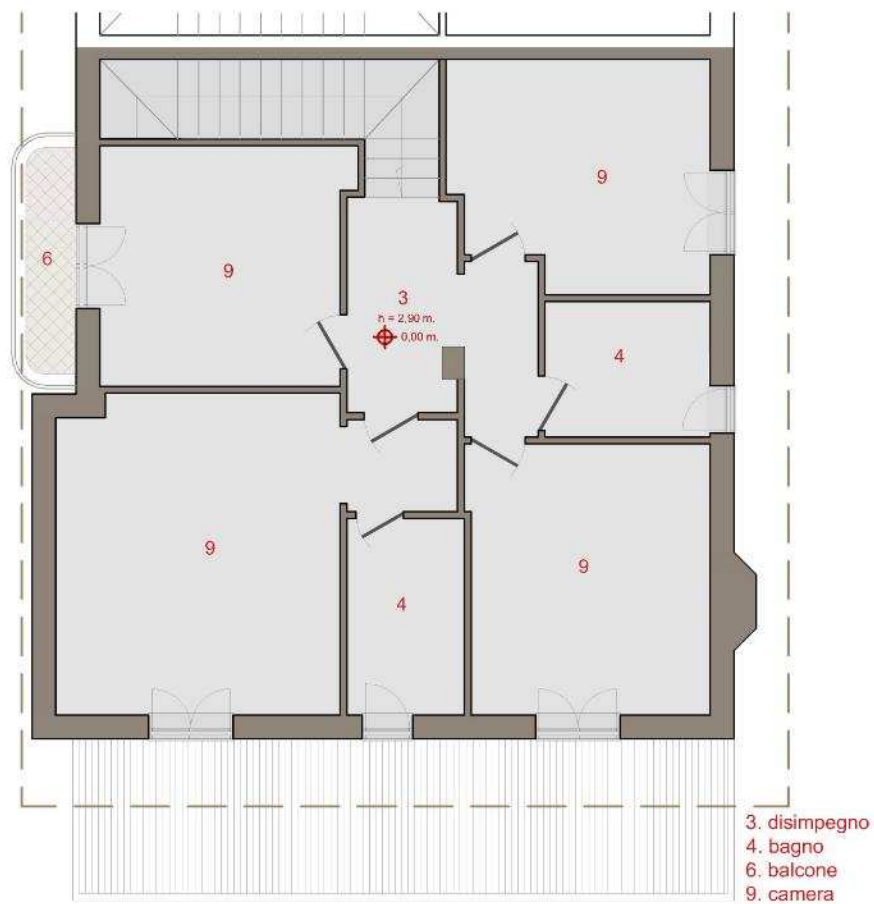
L'unità abitativa di tipo monofamiliare distinta, invece, con il **subalterno 2**, si articola anch'essa su tre (3) livelli (*piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano primo*) collegati verticalmente mediante una scala interna e con pertinenziale spazio esterno.

Allo spazio esterno pertinenziale si accede per mezzo di un cancello pedonale e carrabile (con apertura automatica) dalla via laterale Ponza (traversa di via Limitone) dal numero civico 29. Al **piano terra/rialzato** dell'unità abitativa, destinato alla zona giorno e servizi, si accede dalla rampa scale disposta nel cortile esterno; è composto da un **ingresso/soggiorno, cucina/pranzo** (*abitabile*) con camino, **un disimpegno**, un **bagno** e un **ripostiglio/lavanderia** oltre al vano scala di collegamento con il piano superiore e inferiore; avente una superficie interna utile di ~ 72 m<sup>2</sup> (*72,33 mq*) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, di 2,90 ml.; nella parte esterna, inoltre, è presente il **cortile** (spazio esterno adibito in parte a giardino con piccole aiuole e in parte lastricato in cemento) di ~ 237 m<sup>2</sup> (*237,39 mq*), il tutto come meglio di seguito rappresentato (*cf. Allegato 13b – Grafico 02*):



*\_planimetria stato di fatto – piano terra/rialzato – sub. 2*

Con accesso diretto dal piano terra/rialzato mediante il vano scala interno, vi è il **piano primo**, adibito alla zona notte. Si compone di un **disimpegno/corridoio**, **quattro camere** e **due bagni** (di cui uno con accesso dalla camera da letto padronale); l'intero piano ha una superficie interna utile di ~ 79 m<sup>2</sup> (79,34 mq) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, massima (al colmo) di ~ 2,90 ml.; oltre ad un **balcone**, disposto sulla facciata sud, di ~ 3 m<sup>2</sup> (3,22 mq) (cfr. Allegato 13b – Grafico 02):

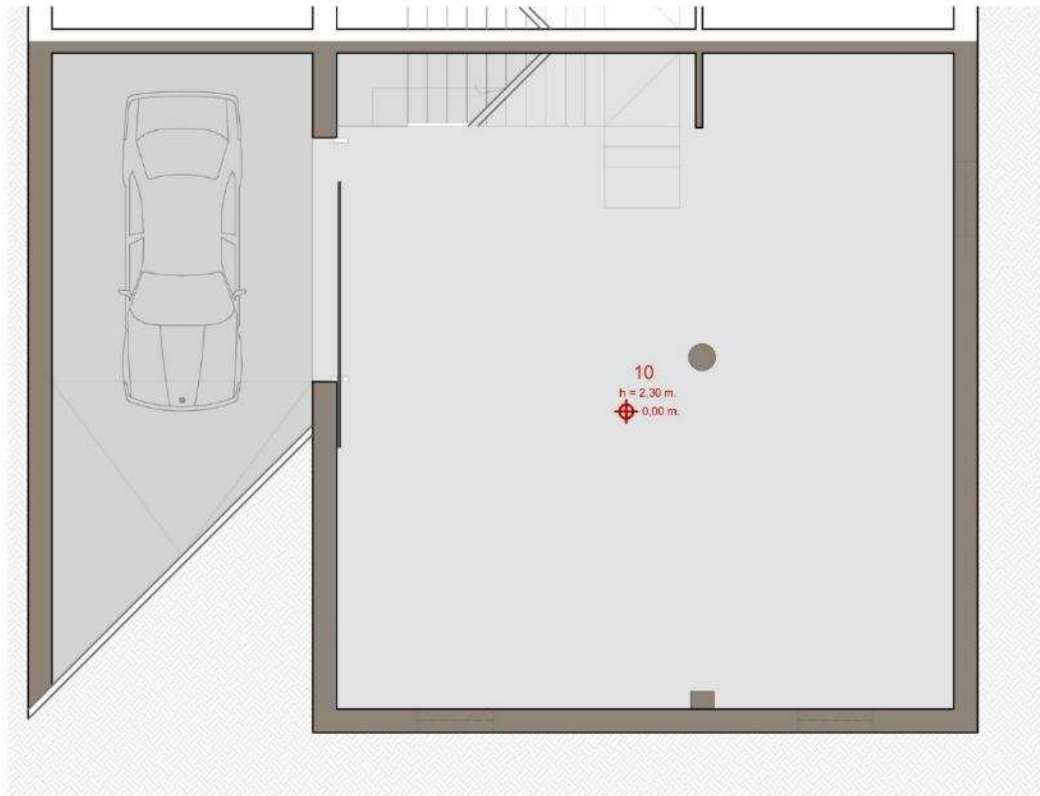


— N

\_planimetria stato di fatto – piano primo – sub. 2

Al **piano seminterrato**, invece, vi è il locale adibito a **deposito/garage**.

Con accesso dal piano terra/rialzato mediante il corpo scala interno e dalla rampa di discesa disposta nel cortile esterno, il vano è composto da un unico spazio a forma pressoché quadrata, avente una superficie interna utile complessiva di ~ 82 m<sup>2</sup> (82,13 mq) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto di ~ 2,30 m. (cfr. Allegato 13b – Grafico 02):



10. garage/deposito



*\_planimetria stato di fatto – piano deposito/garage – sub. 2*

---

---

Internamente, l'unità abitativa distinta con il sub. 2 (e così come la "gemella distinta con il sub. 1) è caratterizzata da finiture ordinarie (non di pregio) e in mediocri condizioni di manutenzione.

L'intera unità interna, ad esclusione dei bagni e del piano seminterrato, si mostra pavimentato con piastrelle di forma quadrata di colore chiaro e poste in opera a 45°. Il bagno al piano terra si mostra pavimentato con piastrelle quadrate nella tonalità del verde e disposte a 45°: la stessa tipologia di mattonelle sono state impiegate anche come rivestimento alle pareti (non per tutta l'altezza del vano), nella stessa tonalità della pavimentazione e in contrasto da essa; la parte bassa è posta in opera in maniera regolare (con basamento nella stessa tonalità della pavimentazione) mentre la parte superiore è disposte a 45° (talune con disegno decorativo), a divisione delle stesse e a chiusura del rivestimento vi è un elemento decorativo (greca) e una piastrella in contrasto. Anche il deposito/lavanderia mostra la parete di fronte l'ingresso rivestita con piastrelle quadrate di colore bianco/grigio chiaro disposte regolarmente. Al piano superiore entrambi i bagni (principale e camera padronale) mostrano un pavimento con piastrelle di forma quadrata nella tonalità dell'azzurro e poste in opera a 45°; la stessa tipologia di piastrella è stata impiegata anche come rivestimento alle pareti (non per tutta l'altezza del vano), nella stessa tonalità della pavimentazione (disposte a 45°) e in contrasto per la parte inferiore, la parte superiore, invece, mostra il rivestimento nella tonalità chiara poste in opera in maniera regolare con a divisione delle stesse e a chiusura del rivestimento vi è un elemento decorativo (greca) e una piastrella in tonalità in contrasto. Il piano seminterrato, invece, si mostra rifinito in battuto di cemento liscio.

Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica di colore chiaro; anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica.

Le porte interne, del tipo a battente e scorrevole (cucina), sono in legno tamburato, con impiallacciatura in essenza.

Gli infissi esterni sono, verosimilmente, in PVC (effetto legno) con vetrocamera.

È presente l'impianto elettrico e quello idrico del tipo sottotraccia e a vista (in alcuni punti), apparsi funzionanti.

L'unità, inoltre, è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna e radiatori in alluminio alle pareti.

Il tutto come meglio percepibile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso (cfr. Allegato 14b):

*piano terra/rialzato*



*\_accesso all'unità immobiliare e ingresso/soggiorno – sub. 2*



*\_ingresso/soggiorno – sub. 2*



*\_cucina – sub. 2*



*\_bagno – sub. 2*



*\_deposito/lavanderia – sub. 2*



*\_vano scala – sub. 2*

*piano primo*



*\_disimpegno – sub. 2*



*\_camera e balcone – sub. 2*



*\_camera padronale – sub. 2*



*\_bagno (camera padronale) – sub. 2*



*\_camera – sub. 2*



*\_bagno – sub. 2*



*\_camera – sub. 2*

*piano seminterrato/garage*



*\_vano unico – sub. 2*



*\_vano unico – sub. 2*

*dettagli*



*\_dettagli – sub. 2*

Per le suddette **unità abitative non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>2</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>3</sup>, viene computata come la somma:

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

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- *vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;*
- *spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);*
- *copertura a terrazzo non praticabile;*
- *superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;*
- *superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.*

### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICIE**

o *vani principali e accessori diretti:*

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

o *pertinenze esclusive di ornamento:*

- *per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;*

<sup>2</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>3</sup> Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- 
- per i giardini o le aree a verde di uso esclusivo, la superficie si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
  - o pertinenze esclusive accessorie di servizio:  
La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

## SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali, e determinati nel modo suddetto, occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive.

Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

### a. Pertinenze esclusive di ornamento:

*Superficie scoperta e di ornamento e dei locali a servizio*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (*parchi, giardini e similari*) è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

*Per balconi, terrazzi e similari:*

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
  - al 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>.;
  - al 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
  - al 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>.;
  - al 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.;

### b. Pertinenze esclusive accessorie (*cantine, soffitte e assimilabili*):

- al 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- al 25% della superficie, qualora non comunicanti;

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

Il calcolo della superficie commerciale dei singoli beni è riportato nelle seguenti tabelle:

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						
<b>unità immobiliare - sub. 1</b>						
<i>ambiente</i>	<i>S<sub>netta</sub></i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>		
<b>piano seminterrato</b>						
deposito/garage	82,13	mq	0,5	41,07	mq	
<b>superficie netta interna</b>		<b>82,13</b>	<b>mq</b>		41,07	mq
muratura interna	0,33	mq	1	0,33	mq	
muratura esterna	12,6	mq	1	12,60	mq	
<b>TOTALE - A</b>				<b>54,00</b>	<b>mq</b>	
<b>piano terra/rialzato</b>						
ingresso/soggiorno	36,07	mq	1	36,07	mq	
cucina/pranzo	18,99	mq	1	18,99	mq	
disimpegno	2,73	mq	1	2,73	mq	
bagno	5,64	mq	1	5,64	mq	
ripostiglio/lavanderia	8,89	mq	1	8,89	mq	
vano scala interno	8,00	mq	1	8,00	mq	
vano scala esterno	2,57	mq	1	2,57	mq	
<b>superficie netta interna</b>		<b>82,89</b>	<b>mq</b>		82,89	mq
muratura interna	2,22	mq	1	2,22	mq	
muratura esterna	31,04	mq	1	31,04	mq	
<b>superfici omogeneizzate</b>						
spazio esterno	232,00	mq				
<i>al 10% della sup., fino al quintuplo della sup. dei vani principali e degli accessori</i>	232,00	mq	0,1	23,20	mq	
<i>al 2% per superfici eccedenti detto limite</i>	0,00	mq	0,02	0,00	mq	
balcone/ballatoio esterno	9,11	mq				
<i>al 30% della sup., fino a 25 mq.</i>	9,11	mq	0,3	2,73	mq	
<i>al 10% per la quota eccedente</i>	0,00	mq	0,3	0,00	mq	
balcone	5,82	mq				
<i>al 30% della sup., fino a 25 mq.</i>	5,82	mq	0,3	1,75	mq	
<i>al 10% per la quota eccedente</i>	0,00	mq	0,3	0,00	mq	
<b>TOTALE - B</b>				<b>143,83</b>	<b>mq</b>	
<b>piano primo</b>						
disimpegno	7,98	mq	1	7,98	mq	
camera 1	22,01	mq	1	22,01	mq	
camera 2	14,22	mq	1	14,22	mq	
camera 3	12,77	mq	1	12,77	mq	
camera 4	12,47	mq	1	12,47	mq	
bagno 1	4,88	mq	1	4,88	mq	
bagno 2	5,01	mq	1	5,01	mq	
<b>superficie netta interna</b>		<b>79,34</b>	<b>mq</b>		79,34	mq
muratura interna	3,81	mq	1	3,81	mq	
muratura esterna	12,73	mq	1	12,73	mq	
<b>superfici omogeneizzate</b>						
balcone	3,22	mq	0,3	0,97	mq	
<b>TOTALE - C</b>				<b>96,85</b>	<b>mq</b>	
<b>TOTALE (A + B + C)</b>				<b>294,67</b>	<b>mq</b>	

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					
<b>unità immobiliare - sub. 2</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
<b>piano seminterrato</b>					
deposito/garage	82,13	m <sup>q</sup>	0,5	41,07	m <sup>q</sup>
<b>superficie netta interna</b>		<b>82,13</b>	<b>m<sup>q</sup></b>	<b>41,07</b>	<b>m<sup>q</sup></b>
muratura interna	0,33	m <sup>q</sup>	1	0,33	m <sup>q</sup>
muratura esterna	12,6	m <sup>q</sup>	1	12,60	m <sup>q</sup>
<b>TOTALE - A</b>				<b>54,00</b>	<b>m<sup>q</sup></b>
<b>piano terra/rialzato</b>					
ingresso/soggiorno	36,07	m <sup>q</sup>	1	36,07	m <sup>q</sup>
cucina/pranzo	18,99	m <sup>q</sup>	1	18,99	m <sup>q</sup>
disimpegno	2,73	m <sup>q</sup>	1	2,73	m <sup>q</sup>
bagno	5,65	m <sup>q</sup>	1	5,65	m <sup>q</sup>
ripostiglio/lavanderia	8,89	m <sup>q</sup>	1	8,89	m <sup>q</sup>
vano scala interno	8,00	m <sup>q</sup>	1	8,00	m <sup>q</sup>
vano scala esterno	2,14	m <sup>q</sup>	1	2,14	m <sup>q</sup>
<b>superficie netta interna</b>		<b>82,47</b>	<b>m<sup>q</sup></b>	<b>82,47</b>	<b>m<sup>q</sup></b>
muratura interna	2,22	m <sup>q</sup>	1	2,22	m <sup>q</sup>
muratura esterna	33,35	m <sup>q</sup>	1	33,35	m <sup>q</sup>
<b>superfici omogeneizzate</b>					
spazio esterno	237,39	m <sup>q</sup>			
<i>al 10% della sup., fino al quintuplo della sup. dei vani principali e degli accessori</i>		237,39	m <sup>q</sup>	0,1	23,74
<i>al 2% per superfici eccedenti detto limite</i>		0,00	m <sup>q</sup>	0,02	0,00
balcone/ballatoio esterno	9,11	m <sup>q</sup>			
<i>al 30% della sup., fino a 25 mq.</i>		9,11	m <sup>q</sup>	0,3	2,73
<i>al 10% per la quota eccedente</i>		0,00	m <sup>q</sup>	0,3	0,00
balcone	5,83	m <sup>q</sup>			
<i>al 30% della sup., fino a 25 mq.</i>		5,83	m <sup>q</sup>	0,3	1,75
<i>al 10% per la quota eccedente</i>		0,00	m <sup>q</sup>	0,3	0,00
<b>TOTALE - B</b>				<b>146,26</b>	<b>m<sup>q</sup></b>
<b>piano primo</b>					
disimpegno	7,98	m <sup>q</sup>	1	7,98	m <sup>q</sup>
camera 1	22,01	m <sup>q</sup>	1	22,01	m <sup>q</sup>
camera 2	14,22	m <sup>q</sup>	1	14,22	m <sup>q</sup>
camera 3	12,77	m <sup>q</sup>	1	12,77	m <sup>q</sup>
camera 4	12,47	m <sup>q</sup>	1	12,47	m <sup>q</sup>
bagno 1	4,88	m <sup>q</sup>	1	4,88	m <sup>q</sup>
bagno 2	5,01	m <sup>q</sup>	1	5,01	m <sup>q</sup>
<b>superficie netta interna</b>		<b>79,34</b>	<b>m<sup>q</sup></b>	<b>79,34</b>	<b>m<sup>q</sup></b>
muratura interna	3,81	m <sup>q</sup>	1	3,81	m <sup>q</sup>
muratura esterna	12,73	m <sup>q</sup>	1	12,73	m <sup>q</sup>
<b>superfici omogeneizzate</b>					
balcone	3,22	m <sup>q</sup>	0,3	0,97	m <sup>q</sup>
<b>TOTALE - C</b>				<b>96,85</b>	<b>m<sup>q</sup></b>
<b>TOTALE (A + B + C)</b>				<b>297,10</b>	<b>m<sup>q</sup></b>

\*\*\*\*\*

**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.

quesito 3

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.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali è stata acquisita la visura storica per immobile e la planimetria attuale correlata al bene staggito e al terreno su cui l'intero fabbricato è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02b e 03b).

#### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02b):

##### ▪ **abitazione in villino**

**Foglio 2, Particella 5325, Subalterno 1, Categoria A/7, consistenza 8,5 vani**

**Indirizzo: via cimitero di Trentola s.n.c., piano S1 – T - 1**

Confinante: a **nord** con strada di accesso (via Ponza), a **sud** con p.lla 15 (altra ditta), a **est** con altra u.i.u. (sub. 2 – stessa ditta) e a **ovest** con via pubblica (via Limitone)

##### ▪ **abitazione in villino**

**Foglio 2, Particella 5325, Subalterno 2, Categoria A/7, consistenza 8,5 vani**

**Indirizzo: via cimitero di Trentola s.n.c., piano S1 – T - 1**

Confinante: a **nord** con strada di accesso (via Ponza) e p.lla 419, a **sud** con p.lle 15 e 343 (altra ditta), a **est** con p.lla 5256 (altra ditta) e a **ovest** con altra u.i.u. (sub. 1 – stessa ditta)

*in ditta ai sig.ri:*

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di comunione con ZANNETTINI Costantino

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS ;c.f.: OMISSIS)**

---

*per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di comunione con FALANGA Michelina*

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**

*per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni*

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**

*per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni*

**I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo alla debitrice esecutata.**

Gli attuali identificativi catastali, riguardo ad entrambi i beni oggetto di stima, **derivano dalla loro COSTITUZIONE** del 12.06.2007, pratica n. CE0288894 in atti dal 12.06.2007 (registr. n. 214731/2007) (cfr. *Allegati 02b*). Le uniche variazioni intervenute hanno riguardato i dati di classamento, relativamente alla VARIAZIONE del 22.11.2007, pratica n. CE 0529487 in atti dal 22.11.2007 (registr. n.47368.1/2007) e l'indirizzo, VARIAZIONE del 01.10.2011, pratica n. CE 0512780 in atti dal 01.10.2011 (registr. n.69738.1/2011) (cfr. *Allegati 02b*).

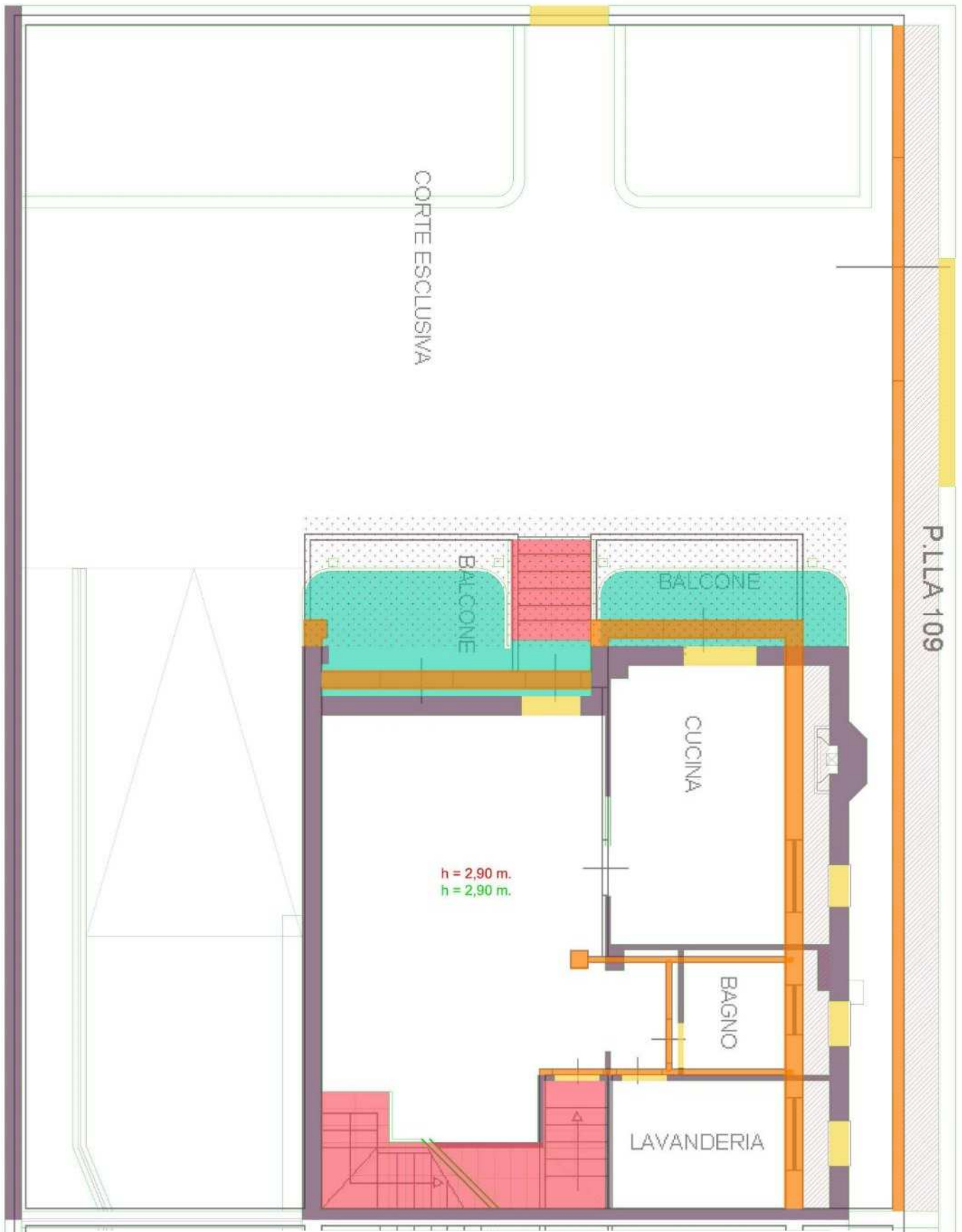
#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le rispettive planimetrie catastali rinvenute presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio, dell'unità abitativa e oggetto di esecuzione, **al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultime**, si evidenziano per il **subalterno 1** (cfr. *Allegato 13b - grafico 03*):

**al piano terra/rialzato:**

- *la diversa superficie esterna e interna rilevata;*
- *la diversa disposizione interna dei vani;*
- *lo spostamento e la diversa dimensione delle aperture esterne;*
- *la realizzazione di nuove aperture/accessi;*
- *la diversa conformazione della scala esterna di accesso;*
- *la diversa conformazione della scala interna;*
- *la diversa superficie e conformazione dei balconi;*
- *la realizzazione e/o mancata indicazione della tettoia a copertura dei balconi;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



**LEGENDA**

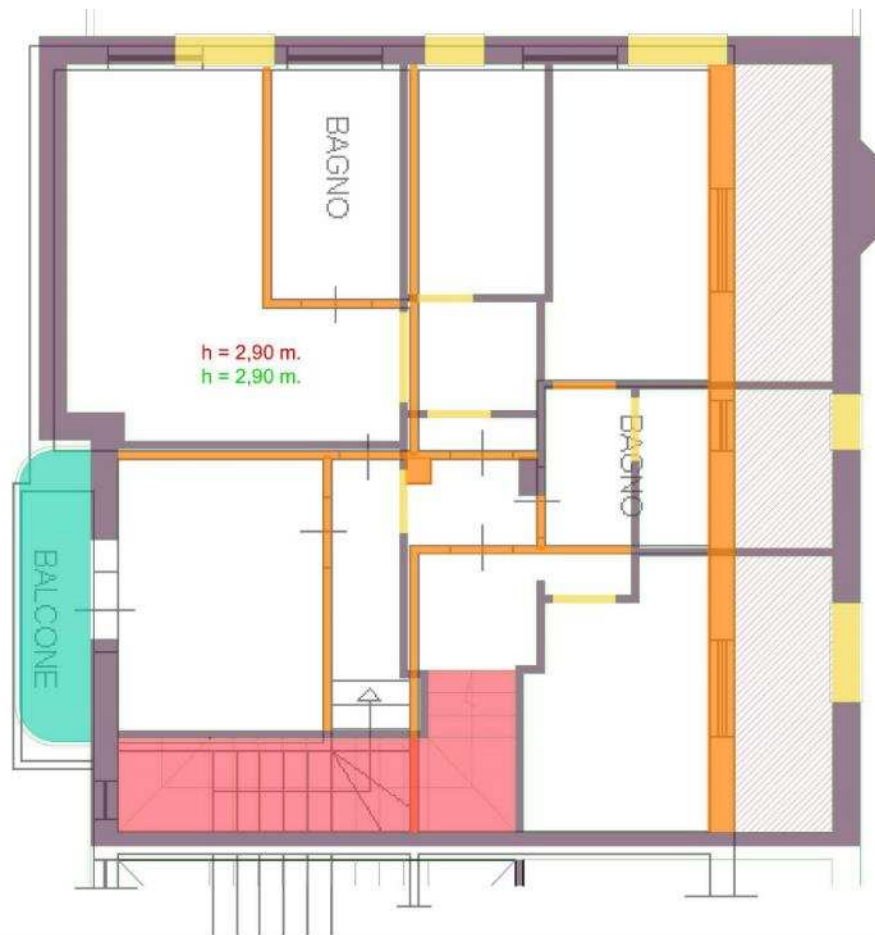
- |  |   |
|--|---|
|  MURATURA RILEVATA                  |  DIVERSA CONFORMAZIONE RAMPAVANO SCALA |
|  MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA |  DIVERSA CONFORMAZIONE BALCONI         |
|  NUOVA APERTURA RILEVATA            |  MAGGIORE SUPERFICIE INTERNA RILEVATA  |
|  QUOTA INDICATA                     |  NUOVA TETTOIA RILEVATA                |
|  QUOTA RILEVATA                     |   |

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (piano terra/rialzato sub. 1)*

al piano primo:

- la diversa superficie interna rilevata;
- la diversa disposizione interna dei vani;
- lo spostamento e la diversa dimensione delle aperture esterne;
- la diversa conformazione della scala interna;
- la diversa superficie e conformazione del balcone;

il tutto come meglio di seguito rappresentato (cfr. Allegato 13b - grafico 04):



LEGENDA

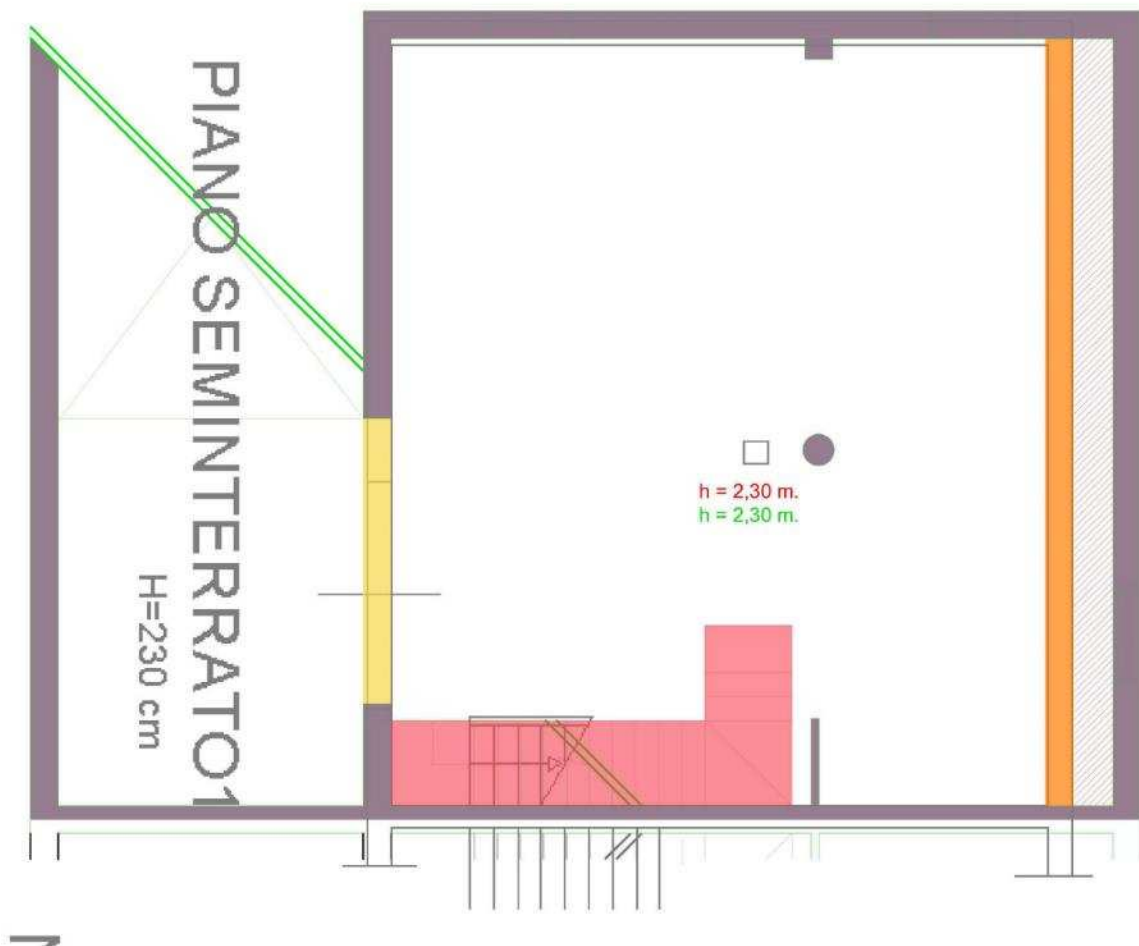
	MURATURA RILEVATA		DIVERSA CONFORMAZIONE RAMPA/VANO SCALA
	MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA		DIVERSA CONFORMAZIONE BALCONI
	NUOVA APERTURA RILEVATA		MAGGIORE SUPERFICIE INTERNA RILEVATA
	QUOTA INDICATA		QUOTA RILEVATA

\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (piano primo sub. 1)

al piano seminterrato:

- la diversa superficie interna rilevata;
- lo spostamento e la diversa dimensione del vano di accesso;
- la diversa conformazione della scala interna;

il tutto come meglio di seguito rappresentato (cfr. Allegato 13b - grafico 05):



LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		DIVERSA CONFORMAZIONE RAMPA/VANO SCALA
	MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA		MAGGIORE SUPERFICIE INTERNA RILEVATA
	DIVERSA DIMENSIONE APERTURA		QUOTA INDICATA
			QUOTA RILEVATA

\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (piano seminterrato sub. 1)

---

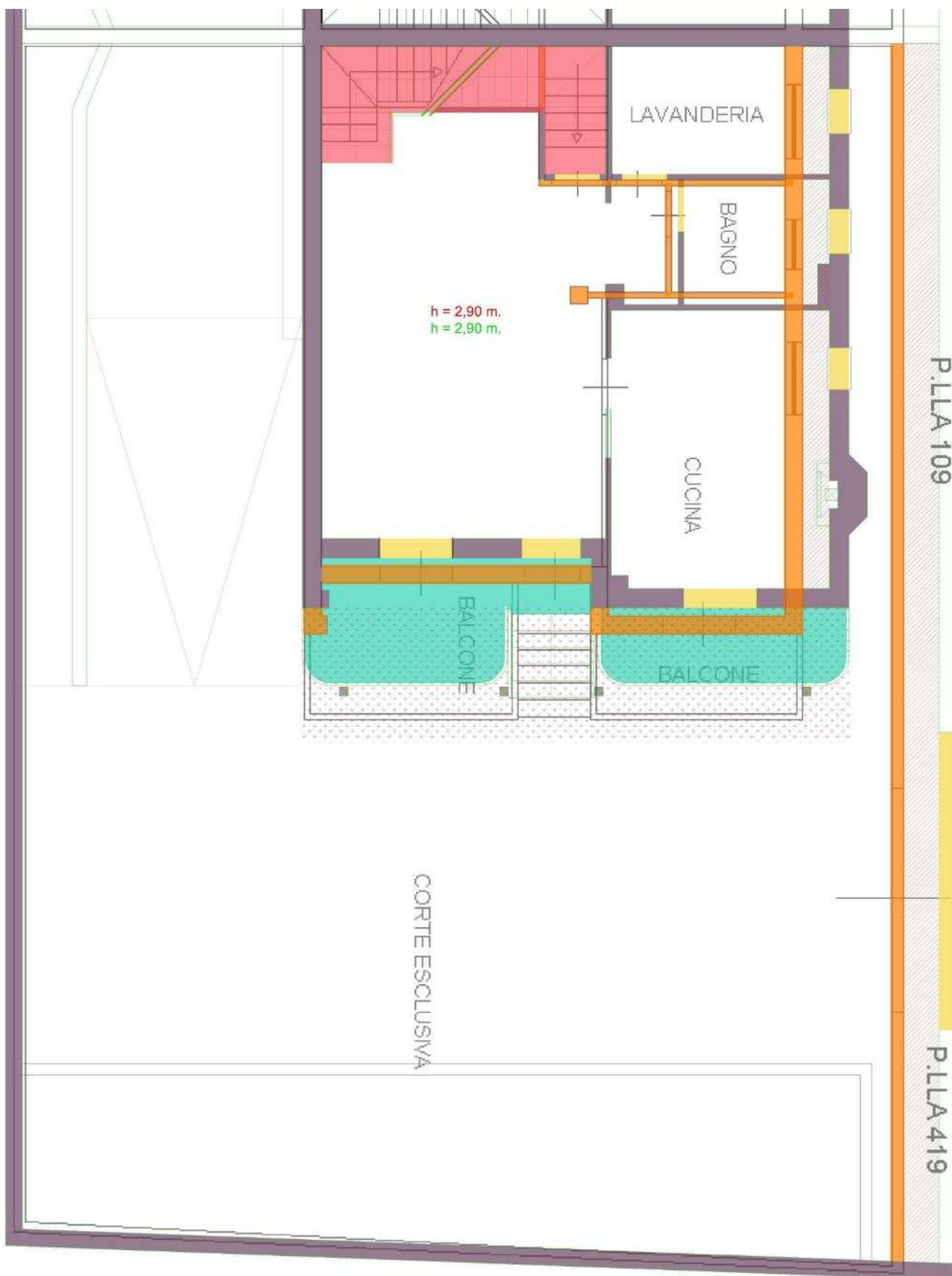
si evidenziano, invece, per il **subalterno 2** (cfr. Allegato 13b - grafico 06):

al piano terra/rialzato:

---

- *la diversa superficie esterna e interna rilevata;*
- *la diversa disposizione interna dei vani;*
- *lo spostamento e la diversa dimensione delle aperture esterne;*
- *lo spostamento e la diversa dimensione dell'apertura esterna/accesso;*
- *la diversa conformazione della scala esterna di accesso;*
- *la diversa conformazione della scala interna;*
- *la diversa superficie e conformazione dei balconi;*
- *la realizzazione e/o mancata indicazione della tettoia a copertura dei balconi;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



**LEGENDA**

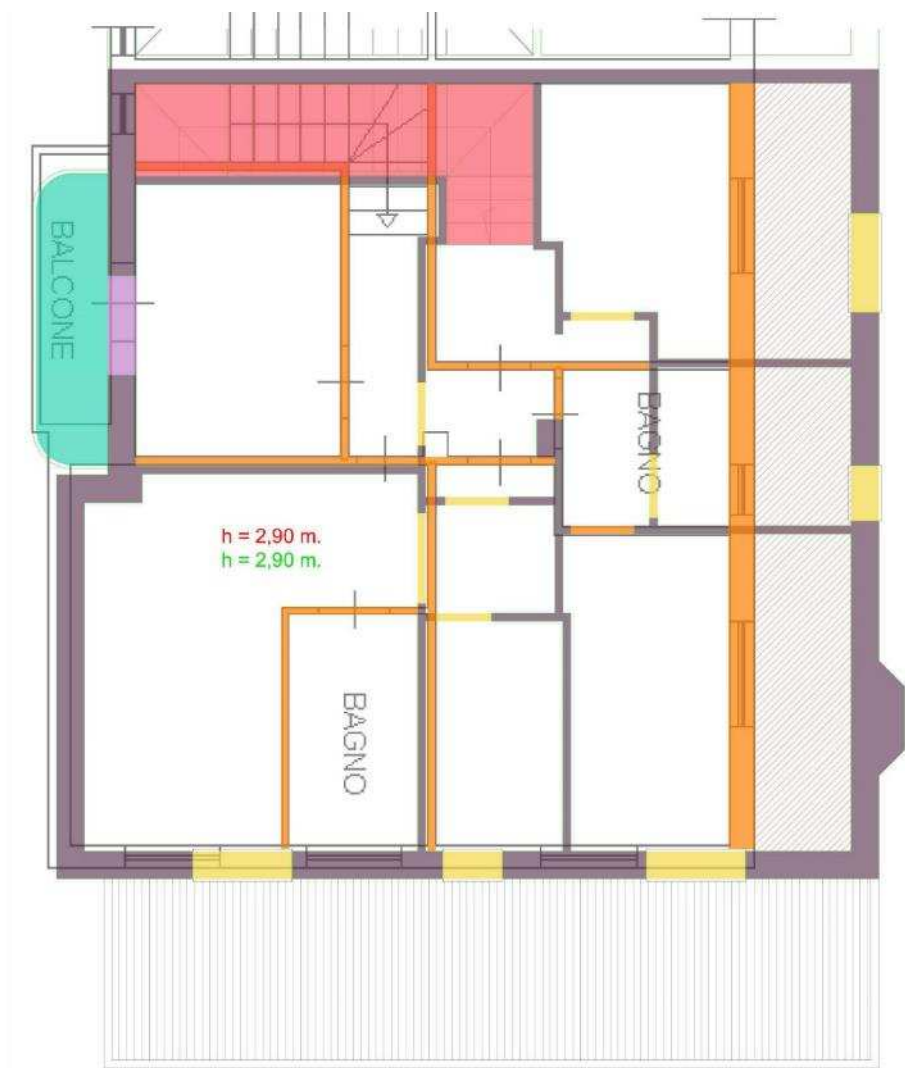
 MURATURA RILEVATA	 DIVERSA CONFORMAZIONE RAMPA/VANO SCALA
 MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA	 DIVERSA CONFORMAZIONE BALCONI
 NUOVA APERTURA RILEVATA	 MAGGIORE SUPERFICIE INTERNA RILEVATA
 QUOTA INDICATA	 NUOVA TETTOIA RILEVATA
 QUOTA RILEVATA	

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (piano terra/rialzato sub. 2)*

al piano primo:

- la diversa superficie interna rilevata;
- la diversa disposizione interna dei vani;
- lo spostamento e la diversa dimensione delle aperture esterne;
- la diversa conformazione della scala interna;
- la diversa superficie e conformazione del balcone;

il tutto come meglio di seguito rappresentato (cfr. Allegato 13b - grafico 07):



#### LEGENDA

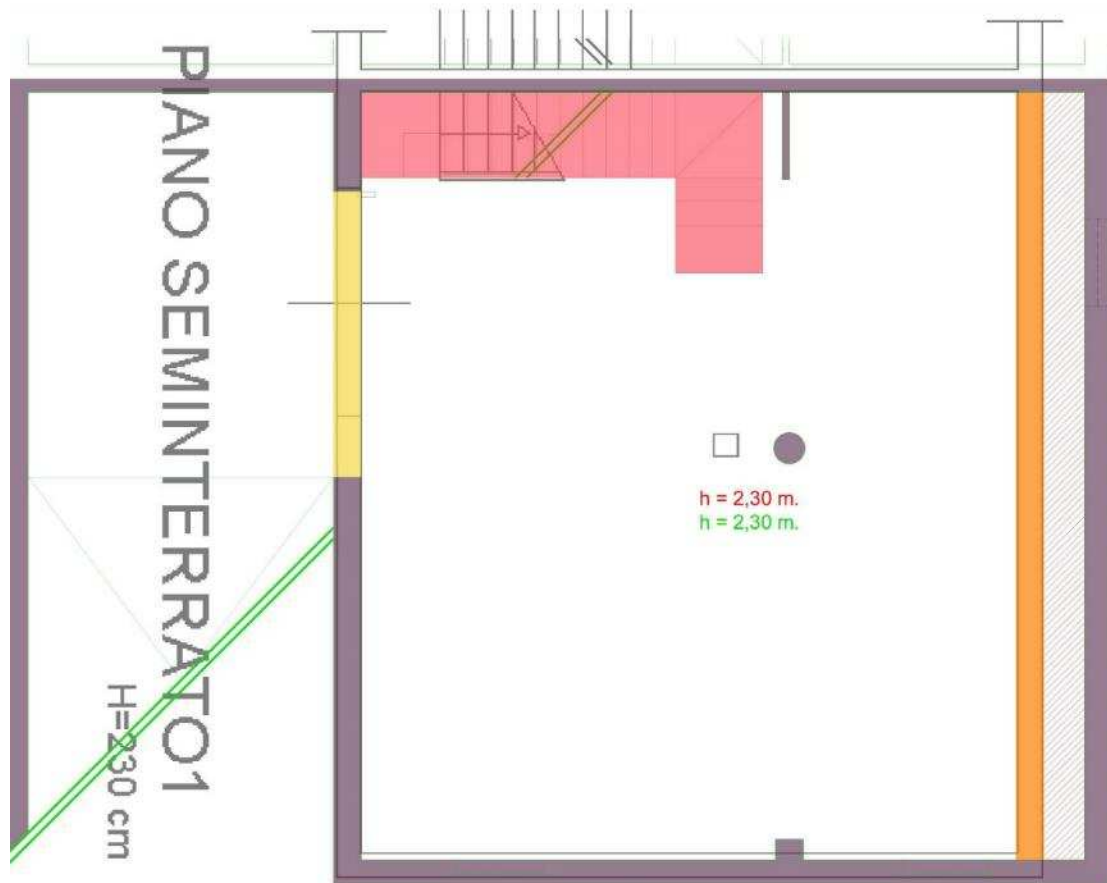
MURATURA RILEVATA	DIVERSA CONFORMAZIONE RAMP/VANO SCALA
MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA	DIVERSA CONFORMAZIONE BALCONI
NUOVA APERTURA RILEVATA	DIVERSO POSIZIONAMENTO APERTURA
QUOTA INDICATA	QUOTA RILEVATA
	MAGGIORE SUPERFICIE INTERNA RILEVATA

\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (piano primo sub. 2)

al piano seminterrato:

- la diversa superficie interna rilevata;
- lo spostamento e la diversa dimensione del vano di accesso;
- la diversa conformazione della scala interna;

il tutto come meglio di seguito rappresentato (cfr. Allegato 13b - grafico 08):



LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		DIVERSA CONFORMAZIONE RAMPAVANO SCALA
	MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA		MAGGIORE SUPERFICIE INTERNA RILEVATA
	DIVERSA DIMENSIONE APERTURA		QUOTA INDICATA
			QUOTA RILEVATA

\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (piano seminterrato sub. 2)

---

---

Per quanto sopra rilevato, ferma restando la preventiva regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate e/o dell'eventuale ripristino allo *status quo ante* (il tutto se possibile), si può prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **duemila euro (€ 2.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali<sup>4</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

#### **STORIA CATASTALE DEL TERRENO**

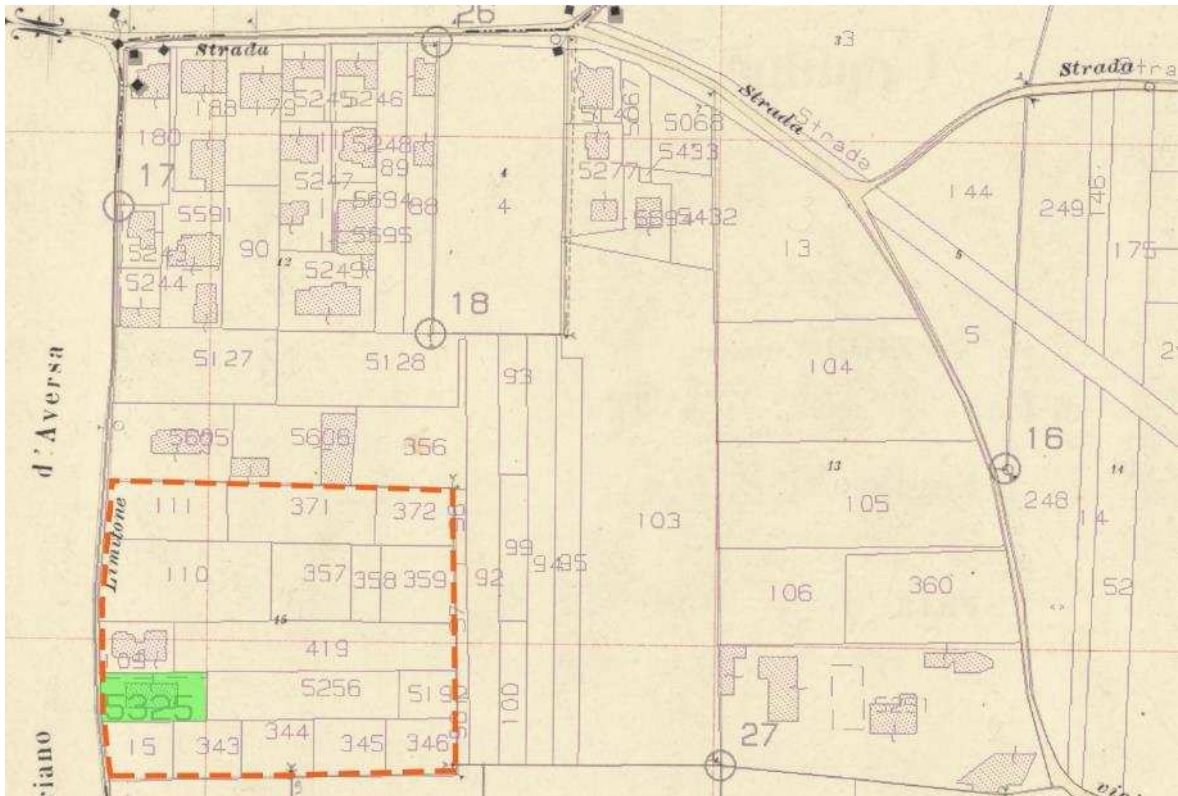
Le unità immobiliari *de quo* sorgono sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (CE) al **foglio 2, Particella 5325, qualità ENTE URBANO di ha08 e ca 57** (857 m<sup>2</sup>); derivante dal TIPO MAPPALE del 30.05.2007, pratica n. CE0268078 in atti dal 30.05.2007 (registr. n. 268078.1/2007), in soppressione della p.lla **5257** di ha08 e ca 57 (857 m<sup>2</sup>). Quest'ultima deriva dal FRAZIONAMENTO del 27.01.2005, pratica n. CE0015592 in atti dal 27.01.2005 (registr. n.15592.1/2005), della p.lla **5191** di ha22 e ca 81 (2.281 m<sup>2</sup>). La p.lla 5191, a sua volta, è derivata dal FRAZIONAMENTO del 15.11.2001, pratica n. 273662 in atti dal 15.11.2001 (registr. n.273662.1/2001), della p.lla **108** di ha27 e ca 10 (2.710 m<sup>2</sup>), così distinta all'impianto meccanografico del 26.03.1985 in ditta al sig. **OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS** (cfr. Allegati 03b).

Relativamente al periodo antecedente l'impianto meccanografico, la p.lla 108 è derivante dalla maggiore consistenza dell'originaria particella **15** di ettari01, ha61 e ca 70 (16.170 m<sup>2</sup>) (cfr. Allegati 03b).

Quanto sopra è confermato dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale -Territorio - Servizi Catastali (mappa di impianto del Catasto Terreni) che mostra infatti che l'attuale p.lla **5325** deriva dalla maggiore consistenza della particella originaria **15** (cfr. Allegati 03b); e come meglio di seguito rappresentato:

---

<sup>4</sup>Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;



in viola – Estratto della mappa catastale attuale in grigio – E.D.M. impianto terreni

in verde – attuale particella catastale 5325 - - - - - intera p.lla 15 impianto terreni

\_sovrapposizione EDM catastale attuale e EDM impianto terreni

\*\*\*\*\*

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

quesito 4

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**: **LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_\_ int. \_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_; **LOTTO n. 2**: ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di **estrema sintesi** e secondo i **criteri della pubblicità commerciale**, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

**LOTTO DI VENDITA n. 2**

nuda proprietà per la quota di 1/2 delle abitazioni in villini unifamiliari con annesso spazio esterno pertinenziale, ubicate nel Comune di San Marcellino (CE) all'attuale via Limitone, così distinte:

- **abitazione in villino** composta al piano *terra/rialzato* da **ingresso/soggiorno**, **cucina/pranzo** (*abitabile*) con camino, **un disimpegno**, un **bagno** e un **ripostiglio/lavanderia** oltre al vano scala di collegamento con il piano superiore e inferiore

e al cortile esterno; al *piano primo* (adibito alla zona notte) da **disimpegno/corridoio**, **quattro camere** e **due bagni** (di cui uno con accesso dalla camera da letto padronale) e un **balcone**, disposto sulla facciata sud e al *piano seminterrato* da un deposito/garage; distinta al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 2, Particella 5325, Subalterno 1, Categoria A/7, classe U, consistenza 8,5 vani, piano S1 – T - 1*; confina: a **nord** con strada di accesso, a **sud** con p.lla 15 (altra ditta), a **est** con altra u.i.u. (sub. 2 – stessa ditta) e a **ovest** con via pubblica (via Limitone);

- **abitazione in villino** composta al piano *terra/rialzato* da **ingresso/soggiorno**, **cucina/pranzo** (*abitabile*) con camino, **un disimpegno**, un **bagno** e un **ripostiglio/lavanderia** oltre al vano scala di collegamento con il piano superiore e inferiore e al cortile esterno; al *piano primo* (adibito alla zona notte) da **disimpegno/corridoio**, **quattro camere** e **due bagni** (di cui uno con accesso dalla camera da letto padronale) e un **balcone**, disposto sulla facciata sud e al *piano seminterrato* da un deposito/garage; distinta al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 2, Particella 5325, Subalterno 2, Categoria A/7, classe U, consistenza 8,5 vani, piano S1 – T - 1*; confina: a **nord** con strada di accesso (via Ponza) e p.lla 419, a **sud** con p.lle 15 e 343 (altra ditta), a **est** con p.lla 5256 (altra ditta) e a **ovest** con altra u.i.u. (sub. 1 – stessa ditta);

*(...) con ogni comunione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato, ed in particolare con la preesistente servitù di passaggio pedonale e carraio della larghezza costante di metri lineari tre (ml.3) lungo tutto il lato nord del terreno (...).*

**Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/diformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute;** in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dei singoli elaborati rinvenuti, si rileva per l'intero **sub. 1** la diversa superficie esterna e interna rilevata, la diversa disposizione interna dei vani, lo spostamento e la diversa dimensione delle aperture esterne, il differimento e la diversa dimensione del vano di accesso allo spazio esterno, la diversa conformazione dei vani scala (interno e esterno), la diversa superficie e conformazione dei balconi e la realizzazione e/o mancata indicazione della tettoia a copertura dei balconi; per l'intero **sub. 2**, invece, la diversa superficie esterna e interna rilevata, la diversa disposizione interna dei vani, lo spostamento e la diversa dimensione delle aperture esterne, lo spostamento e la diversa dimensione dell'apertura esterna/accesso, la diversa conformazione dei vani scala (interno e esterno), la diversa superficie e conformazione dei balconi e la realizzazione e/o mancata indicazione della tettoia a copertura dei balconi.

L'intero fabbricato, composto dalle due unità staggite e costruito nel periodo compreso tra il settembre del 2007 e l'aprile del 2008, è stato **edificato in assenza di titoli edilizi abilitativi e non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi abilitativi, neppure in sanatoria e né relative domande.** L'Ufficio Tecnico Comunale ha certificato che i beni oggetto di procedura sono **sprovvisi del certificato di agibilità/abitabilità**, che **non risultano provvedimenti repressivi** relativi all'intero fabbricato e/o riguardanti i singoli beni oggetto di procedimento e che **non appartengono al**

**patrimonio disponibile/indisponibile e non inalienabile dell'ente comunale.** L'intero fabbricato non può trovare sanabilità ai sensi della sanatoria ordinaria ex art.36 del D.P.R. 380/2001, in quanto, all'esito dell'analisi delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), prima, e del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, poi, l'intervento realizzato non risulta (...) conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (...).

**Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 30.000,00 (trentamilaeuro)**

\*\*\*\*\*

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

quesito 5

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 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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo*, e nello specifico al terreno su cui è stato edificato l'intero fabbricato residenziale, alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05b), individuando il primo titolo anteriore al ventennio.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 05.06.2023 nn.21696/17071) sono stati individuati i seguenti titoli:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del **04.03.2005**, rep. n.34671 e raccolta n. 10466, registrato presso l'Ufficio del registro di Aversa (CE) il 16.03.2005 al n.562 e trascritto il **17.03.2005** ai nn. 12801/7647, con cui, tra gli altri, la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, acquista dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** il **diritto di nuda proprietà per la quota di un mezzo (1/2)** in regime di separazione dei beni della (...) *zona di terreno dell'estensione complessiva catastale di are otto e centiare cinquantasette (a.8.57), confinante con via Roma Traversa Campestre, proprietà OMISSIS o aventi causa, proprietà OMISSIS e stradone, salvo se altri e più precisi confini; essa è riportata nel N.C.T. del Comune di San Marcellino (CE) Sezione di Trentola in ditta al venditore foglio 2 p.IIIa 5257 a.8.57 sem.arb. cl.1<sup>a</sup> R.D. Euro 23,46 ed R.A. Euro 9,29. (...)* All'art. 2 del detto titolo si legge che la vendita (...) *viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova e con ogni comunione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato, ed in particolare con la preesistente servitù di passaggio pedonale e carraio della larghezza costante di metri lineari tre (ml.3) lungo tutto il lato nord del terreno in oggetto. (...)* (cfr. Allegato 05b1);

si fa rilevare che il suddetto titolo ha per oggetto il vecchio identificativo catastale del terreno (attuale p.lla 5325) e sul quale è stato edificato l'intero fabbricato comprendente gli attuali subalterni 1 e 2 (cfr. Allegati 03b).

al sig. **OMISSIS OMISSIS**, il detto terreno è pervenuto per:

**2. ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **10.02.2005**, rep. n.371, trascritto il **17.02.2005** ai nn. 7445/4641, con cui il sig. **DI OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, **acquisisce** dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** il **diritto di piena proprietà (1/1)** della zona di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (CE) al **foglio 2, particella 5257** di 08 are e 57 centiare (cfr. Allegato 05b2);

dalla sezione D – Ulteriori informazione di detta nota di trascrizione si legge che (...) *la donazione si riferisce allo stato di fatto e di diritto attuale del bene, noto alle parti contraenti, ed e comprensiva di ogni eventuale accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto accessorio od onere comunque inerente allo stesso, se e come esistono, nulla escluso od eccettuato e così come posseduto dalla parte donante, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carraio della larghezza costante di metri lineari tre (ml.3) lungo tutto il tratto nord del terreno in oggetto, quale risultante dal titolo di provenienza di cui in seguito e quale preesistente in virtù dei titoli di provenienza anche ulteriori rispetto a quello del trascrivendo atto. (...)* (cfr. Allegato 05b2);

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, il detto terreno nella maggiore consistenza è pervenuto in virtù di:

**3. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **30.05.2003**, rep. n.30919 e raccolta n. 8620, trascritto il **20.06.2003** ai nn. 17605/13317, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** **acquista** dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** il **diritto di piena proprietà (1/1)** del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (CE) al **foglio 2, particella 5191** di 22 are e 81 centiare (cfr. Allegato 05b3);

dalla sezione D – Ulteriori informazione di detta nota di trascrizione si legge, ancora, che (...) *la presente vendita viene effettuata con la preesistente servitù di*

passaggio pedonale e carraio della larghezza costante di metri lineari tre (ml.3) lungo tutto il lato nord del terreno in oggetto. (...) (cfr. Allegato 05b3);

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, l'originario identificativo catastale del terreno nella sua maggiore consistenza è pervenuto a seguito di:

**4. ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **24.12.1996**, rep. n.40601, trascritto il **17.01.1997** ai nn. 1616/1406, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), **acquisisce** dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) il **diritto di piena proprietà (1/1)** del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (CE) al **foglio 2, particella 108** di 27 are e 10 centiare (cfr. Allegato 05b4);

**Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 6

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche

delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Così come riscontrato dall'acquisizione documentale presente sul sito istituzionale dell'Ente, risulta che il terreno attualmente distinto al foglio **2** particella **5325**, area su cui insiste l'intero fabbricato e di cui sono parte integrante i beni *de quo*, ricade all'intero della zona omogenea **B2 – di recupero insediamenti abusivi** del vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** approvato con delibera di C.C. n.6 del 19.03.2024 e normata al Titolo III – ZONIZZAZIONE, CAPO III – ZONE RESIDENZIALI – dagli art.li 22 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e è regolata dai seguenti indici e parametri urbanistici (cfr. *Allegato 06b1*):

articolo 22:

**Indice di fabbricabilità fondiaria** = mc/mq 1,00;

**VR Volume Residenziale** = mc/mq 0,70;

**VA Volume Accessorio** = mc/mq 0,30;

**Altezza (norma modificata a seguito di osservazione accolta)** = ml. 16,00;

DISTACCO MINIMO DEGLI EDIFICI:

**in rapporto all'altezza** = m/m 1/1;

**assoluto** = m. 10,00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:

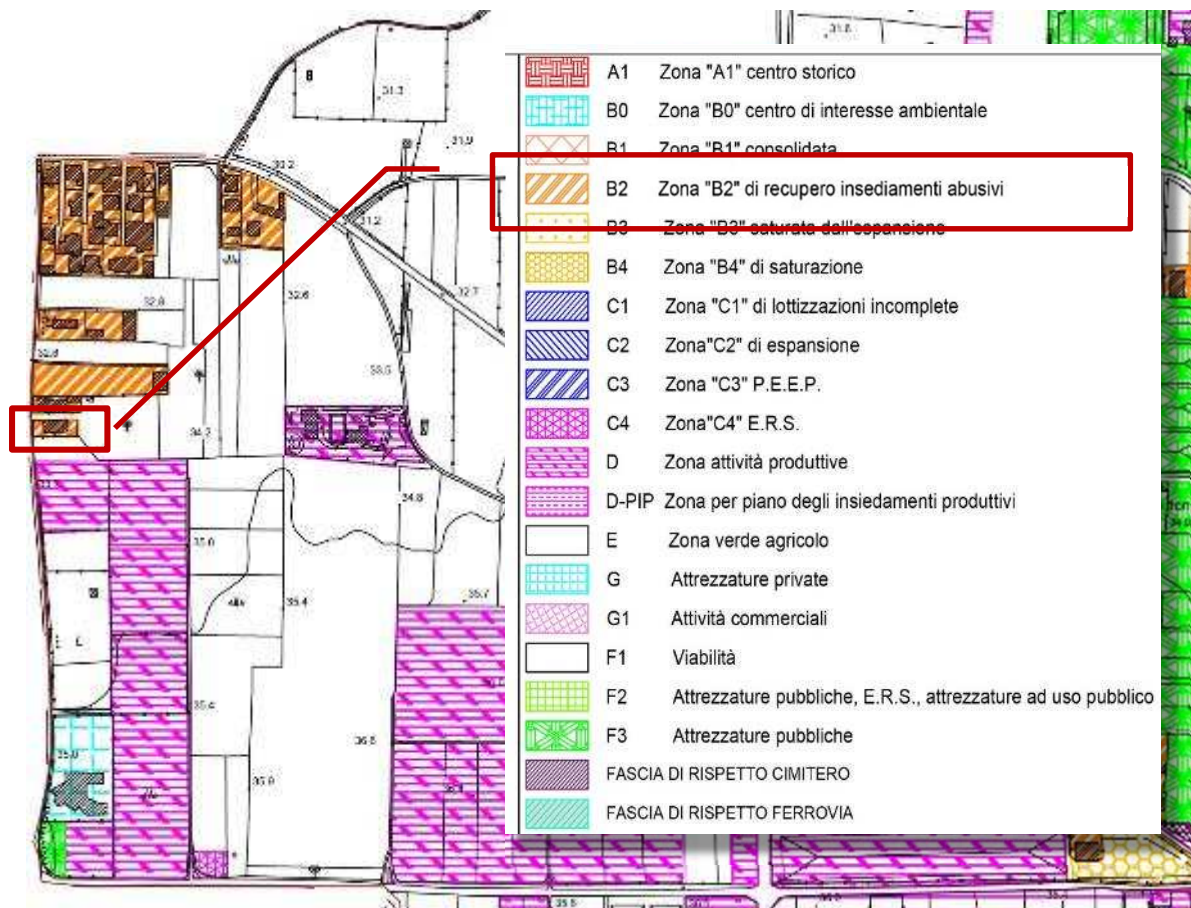
**in rapporto all'altezza** = m/m 0,5/1;

**assoluto** = m. 5,00

**è consentita la costruzione in aderenza a costruzione esistente**

STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

**Permesso di Costruire**



\_stralcio Tavola P01 –Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee del P.U.C. e legenda

A seguito di richiesta inoltrata a mezzo p.e.c. in data 04.01.2024 (prot. n.200) (cfr. Allegato 06b3), risulta che l'intero fabbricato composto dalle unità immobiliari *de quo* è stato edificato in assenza di titoli edilizi abilitativi (cfr. Allegato 06b2).

Agli atti dell'U.T.C., così come da verifiche effettuate dall'Ufficio Comunale stesso e come attestato con nota inoltrata a mezzo p.e.c. in data 02.05.2024 prot. n.6269, per l'intero fabbricato, a nome della debitrice esecutata e dei comproprietari, **non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi, neppure in sanatoria e né relative domande** (*Licenze Edilizie, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso di Costruire e/o in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03, ecc.*) (cfr. Allegato 06b2).

Accertata l'assenza di provvedimenti autorizzativi, si è provveduto, pertanto, ad individuare una presumibile data e/o epoca di realizzazione del fabbricato. Dalle immagini storiche acquisite dal software Google Earth<sup>5</sup>, è evidente che l'intero fabbricato composto dalle due unità immobiliari oggetto di procedimento (sub. 1 e 2) sono state edificate nel periodo compreso tra il settembre del duemilasette (09/2007) e l'aprile del duemilaotto (04/2008); come è evidente dalle seguenti immagini:



*\_data di acquisizione immagine 13.09.2007*

*\_data di acquisizione immagine 20.04.2008*

L'Ufficio Tecnico Comunale ha altresì certificato che i beni oggetto di procedura sono **sprovvisi del certificato di agibilità/abitabilità**, che **non risultano provvedimenti repressivi** relativi all'intero fabbricato e/o riguardanti i singoli beni

<sup>5</sup> software che genera immagini virtuali della Terra utilizzando immagini satellitari ottenute dal telerilevamento terrestre, fotografie aeree e dati topografici memorizzati in una piattaforma GIS.

---

oggetto di procedimento (es. ordinanze di demolizione, di ripristino, vincoli di varia natura, se appartenenti al patrimonio disponibile/indisponibile o se inalienabili, ecc.), che **non appartiene al patrimonio disponibile/indisponibile e non inalienabile dell'ente comunale**, che l'immobile **non è riconosciuto bene d'interesse artistico o storico** e che l'area su cui ricade il fabbricato **non è gravata da censi, livelli o usi civici, che non è demaniale e non vi sono vincoli di varia natura** (cfr. Allegato 06b2).

In merito a quest'ultimo, si evidenzia che nonostante l'istanza inoltrata a mezzo p.e.c. in data 04.01.2024 alla *Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento* (relativamente ad eventuali disposizioni di tutela di cui al D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004, Parte II (Beni Culturali) e Parte III (Beni Paesaggistici)), questa non ha fornito alcuna informazione circa eventuali disposizioni di tutela (beni culturali e paesaggistici) (cfr. Allegato 06b4). Pertanto, atteso senza risultato un tempo più che ragionevole, si deposita la presente relazione carente di quanto richiesto all'ente stesso e rimanda al G.E. per l'emissione di eventuali provvedimenti. Comunque, dai riscontri effettuati (ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP<sup>6</sup>) del Ministero della Cultura*, oltre che dalle ispezioni ipotecarie dove non si annoverano relative trascrizioni, si evince<sup>7</sup> che i beni *de quo* **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42<sup>8</sup> del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun**

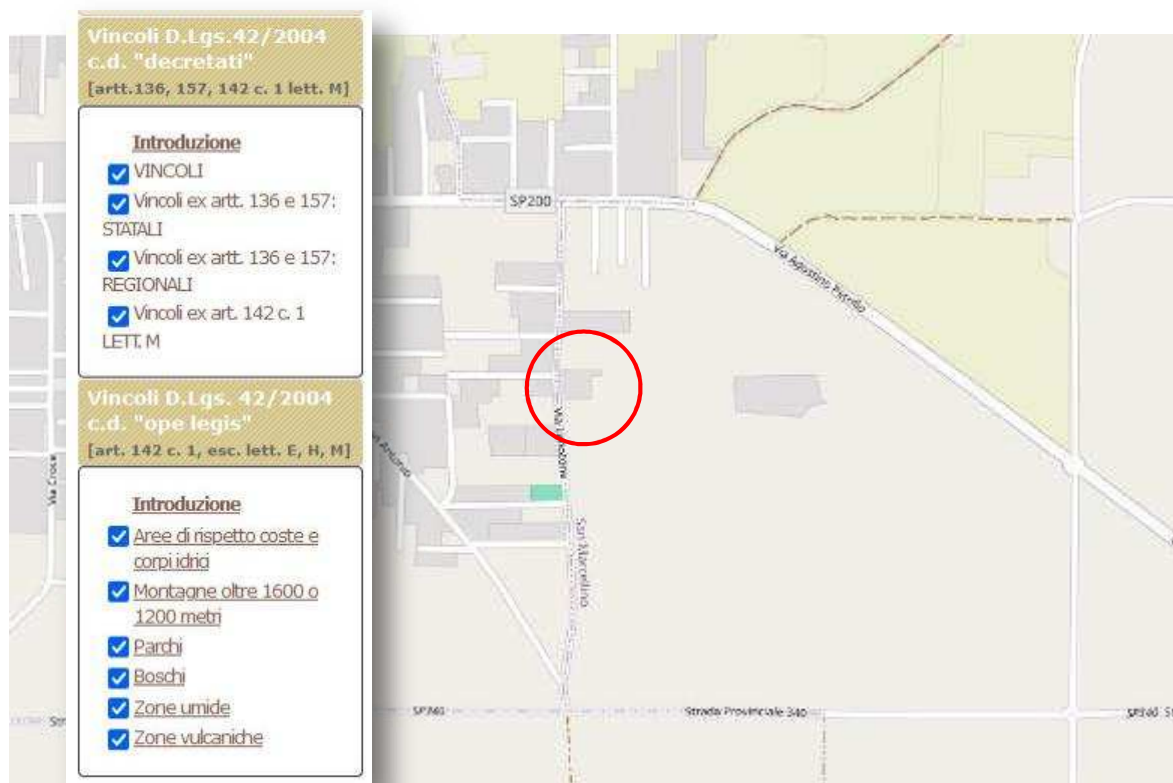
---

<sup>6</sup> Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

<sup>7</sup> In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

<sup>8</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

**provvedimento di tutela paesaggistica** (con esclusione per le aree tutelate per legge – art.142, del citato decreto); e così come meglio di seguito raffigurato:



*\_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura*

Infine, per le unità abitative *de quo* **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**.

#### **ANALISI DIFFORMITA' RISCOINTRATE**

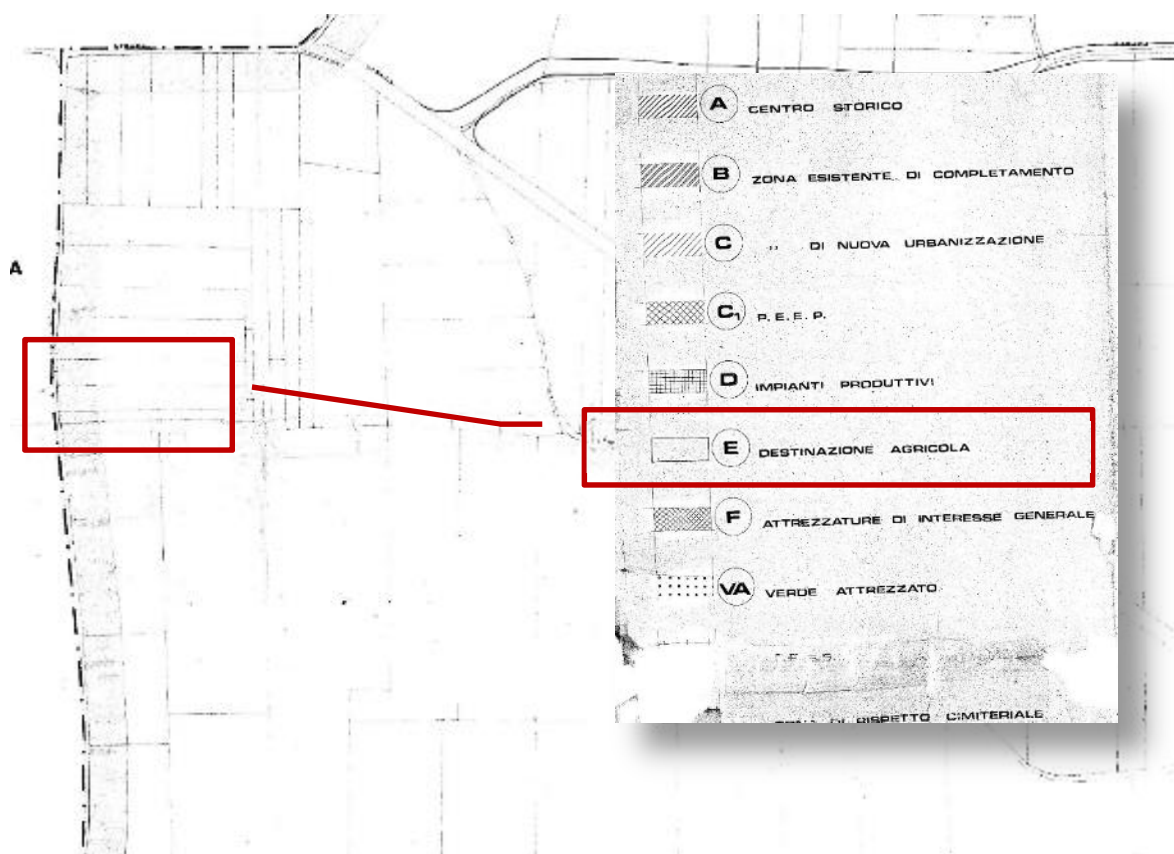
Considerando che l'analisi delle differenze/difformità può essere effettuata esclusivamente per il solo bene oggetto di esecuzione e relativamente alla rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato, per quanto sopra detto e in particolare che per l'intero fabbricato non risultano rilasciati titoli edilizi abilitativi, la sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato rispetto al grafico e allegato all'ultimo titolo edilizio abilitativo non può essere eseguita.

#### **POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DEL FABBRICATO**

Ai fini della sanabilità dell'intero complesso edilizio comprendente le due unità immobiliari oggetto di esecuzione, occorre verificare la doppia conformità del

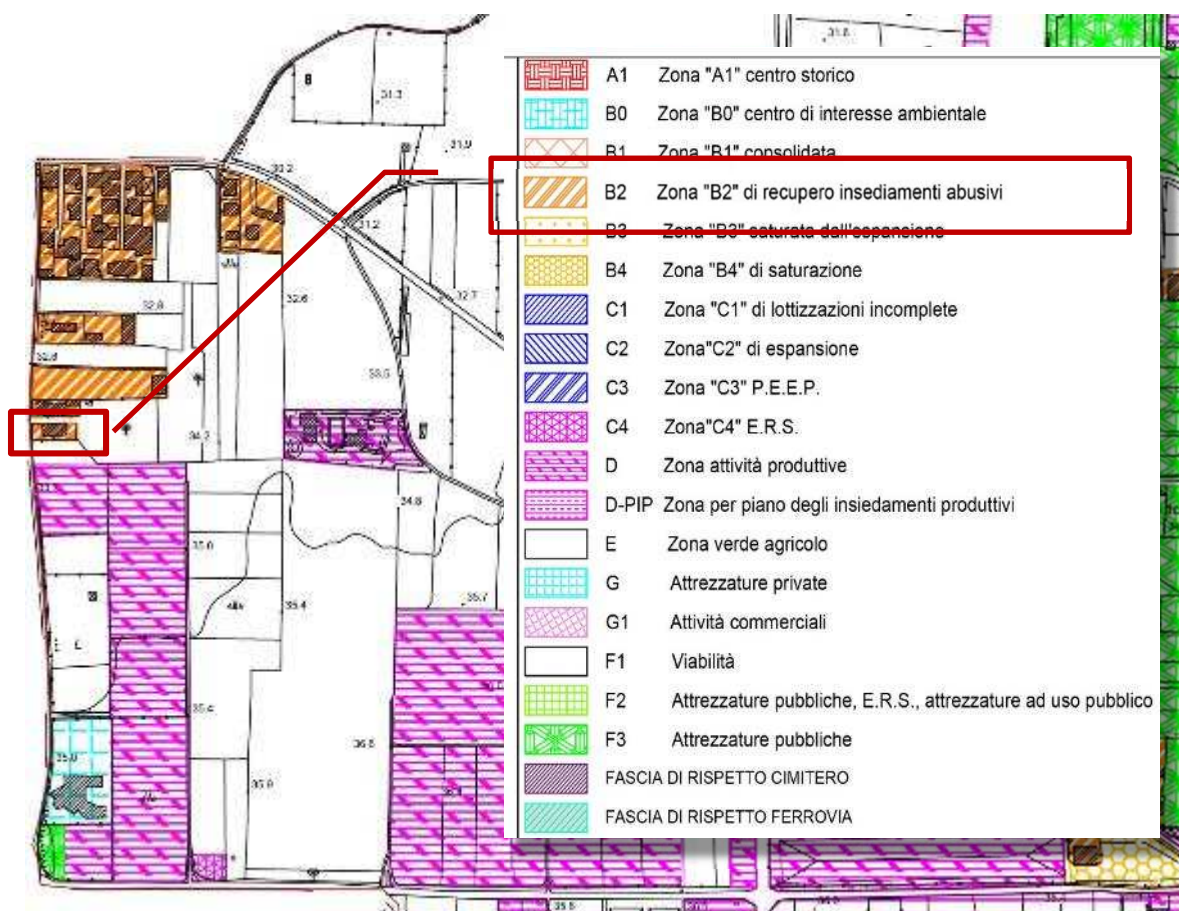
fabbricato, relativamente alla normativa urbanistica vigente al momento della realizzazione e al momento della presentazione della domanda.

Per quanto detto sopra, al momento dell'edificazione del fabbricato vigeva il **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 29.12.1983, in base al quale il fabbricato ricadeva nella zona territoriale omogenea **E – Destinazione Agricola**, normata dall'art.19 – Verde agricolo - delle Norme di Attuazione (cfr. Allegato 06b5):



\_stralcio Tavola del P.R.G. e legenda

Adesso, invece, a seguito dell'approvazione con delibera di Consiglio Comunale n.6 del 19.03.2024 del **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)**, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 77 del 20.08.2020, i beni oggetto di procedimento, ricadono in zona territoriale omogenea **B2 – Residenziale di recupero insediamenti abusivi** normata al Titolo III – ZONIZZAZIONE, CAPO III – ZONE RESIDENZIALI – dagli art.li 22 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) (cfr. Allegato 06b1):



\_stralcio Tavola P01 –Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee del P.U.C. e legenda

Come dà indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, e a parere dello scrivente, l'intero fabbricato **non può trovare sanabilità** ai sensi della sanatoria ordinaria ex art.36 del D.P.R. 380/2001, in quanto, all'esito dell'analisi delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) (cfr. Allegato 06b5), prima, e del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente (cfr. Allegato 06b1), poi, l'intervento realizzato non risulta (...) *conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.* (...) <sup>9</sup>. Più in particolare, l'attuale fabbricato non rispetta le prescrizioni edilizie previste dal P.R.G..

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (decreto ingiuntivo n.109 emesso dal Tribunale di Frosinone, ex sezione distaccata di Alatri, in data 07.10.2010, munito di formula esecutiva in data 30.12.2010, iscritto il 23.03.2011 ai nn.9552/1332, **è successiva all'entrata in vigore delle leggi**

<sup>9</sup> art.36 (L) – Accertamento di conformità, comma 1;

**del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **i beni staggiti e oggetto di stima non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40<sup>10</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>11</sup> del 1985 o dall'art. 46<sup>12</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>13</sup> del 2001** (già art. 17<sup>14</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

\*\*\*\*\*

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

quesito 7

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.).

Al momento dell'accesso, l'abitazione in villino distinta con il **subalterno 1** era occupata e in uso al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (EE), il OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) (cfr. Allegato 01), dove risiede dal 11.01.2022 in virtù di **contratto di locazione** per civile abitazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Aversa in data **08.06.2020**, al **n.004677 – serie 3T** e codice identificativo TEG20T004677000TK (cfr. Allegati 07b1 e 07b2).

Dal contratto acquisito, la locazione è stabilita per la durata di due (2) anni, dal 01.06.2020 al 31.05.2022, con rinnovo tacito per altri due (2) anni (...) *nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3, comma 1, della L.9 dicembre 1998, n.431, da recapitarsi mediante lettera*

<sup>10</sup> art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

<sup>11</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>12</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>13</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>14</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

---

---

*raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. (...).* Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.600,00 (tremilaseicento euro), con rate mensili di pari importo di **€ 300,00 (trecento euro)**. Al detto contratto è stata applicata la cedolare secca di cui all'art. 3 del D. Lgs n.23/2011 (cfr. Allegato 07b2).

L'abitazione in villino distinta, invece, con il **subalterno 2**, al momento dell'accesso era **occupata e in uso** alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS** (Cina Popolare), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) (cfr. Allegato 01), dove risiede dal 27.12.2017 in virtù di **contratto di locazione** ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale DPCE UT di Aversa del **2017**, al **n.7739** – **serie 3T** e successivamente rinnovato fino alla data del 04.09.2025 (cfr. Allegato 07b3 e 07b4).

Dal contratto acquisito, la locazione è stabilita per la durata di due (2) anni, dal 05.09.2017 al 04.09.2019, con rinnovo per altri due (2) anni (...). *A tal fine la parte interpellata ad evitare il rinnovo tacito deve comunicare la propria intenzione con lettera raccomandata a.r. da inviarsi all'altra parte almeno dei (6) mesi della scadenza del contratto. (...).* Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.600,00 (tremilaseicento euro), con rate mensili di pari importo di **€ 300,00 (trecento euro)**, con aggiornamento annuale in misura del 75% dell'indice ISTAT (cfr. Allegato 07b4).

Pertanto, essendo entrambi i beni *de quo* occupati di fatto da soggetti terzi e poiché i **contratti di locazione** risultano registrati in data antecedente il pignoramento (trascrizione del 05.06.2023 ai nn.21696/17071), gli stessi sono **opponibile alla procedura**. In tale circostanza, quindi, se ne valuta la congruità dei canoni stabiliti o, più precisamente, si **verificherà se i canoni di locazione siano inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.**

Tale verifica viene effettuata determinando il più probabile **canone di locazione corrente** (*C<sub>L</sub>*) per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dei beni staggiti, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione, appunto, alle specifiche caratteristiche di ogni singolo bene stesso.

## **7.1 – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE**

Per la determinazione del più probabile **canone di locazione corrente (CL)** corrente si considerano i valori di locazione unitari forniti dal portale web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, in quanto per la specifica zona l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate non riporta valori disponibili per la zona distinta (cfr. Allegato 08b1).. Per la specifica zona, il sito web riporta per le *ville e villini (quotazioni di ville e porzioni di ville)* un intervallo di valori compresi tra due virgola zero quattro euro per metro quadrato (2,04 €/m<sup>2</sup>) e tre virgola trentatre euro per metro quadrato (3,33 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di due virgola sessantanove euro per metro quadrato (**2,69 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 08b4).

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche di ogni singolo bene in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

**subalterno 1:**

**K<sub>1</sub> = 0,90** (*ubicazione*): rispetto alla fascia OMI il bene è posto al di fuori della zona abitata ma comunque a poca distanza dal centro e a confine con il comune di Casapesenna;

**K<sub>2</sub> = 1,05** (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria e con finiture ordinarie (non di pregio);

**K<sub>3</sub> = 1,05** (*composizione e dotazione degli spazi*): buona sistemazione e divisione degli spazi interni/esterni;

**K<sub>4</sub> = 0,95** (*impianti*): l'unità immobiliare è provvista di impianti (acqua, gas, camino e di riscaldamento), apparsi funzionanti ma da verificare;

**K<sub>5</sub> = 1,05** (*veduta*): l'unità immobiliare è prospiciente con la facciata principale sulla via pubblica via Limitone;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,90 * 1,05 * 1,05 * 0,95 * 1,05 = 0,989 = \mathbf{0,99}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione (V<sub>u.l.</sub>)** per il **subalterno 1** e applicabile per il caso in esame è pari a 2,69 €/mq/mese x 0,99 = **2,66 €/m<sup>2</sup> x mese**.

**subalterno 2:**

**K<sub>1</sub> = 0,90** (*ubicazione*): rispetto alla fascia OMI il bene è posto al di fuori della zona abitata ma comunque a poca distanza dal centro e a confine con il comune di Casapesenna;

**K<sub>2</sub> = 1,00** (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta non in buone condizioni di manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria e con finiture ordinarie (non di pregio);

**K<sub>3</sub> = 1,05** (*composizione e dotazione degli spazi*): buona sistemazione e divisione degli spazi interni/esterni;

**K<sub>4</sub> = 0,95** (*impianti*): l'unità immobiliare è provvista di impianti (acqua, gas, camino e di riscaldamento), apparsi funzionanti ma da verificare;

**K<sub>5</sub> = 1,00** (*veduta*): l'unità immobiliare è prospettante internamente;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,90 * 1,00 * 1,05 * 0,95 * 1,00 = 0,897 = \mathbf{0,90}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione (V<sub>u.l.</sub>)** per il **subalterno 2** e applicabile per il caso in esame è pari a 2,69 €/mq/mese x 0,90 = **2,42 €/m<sup>2</sup> x mese**.

## 7.2 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per la verifica del canone di locazione corrente) invece, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (S.u.l.)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale<sup>15</sup>). La superficie utile complessiva degli immobili, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

Considerata la precedente tabella del calcolo delle superfici riportata al precedente *quesito 2*, la **superficie utile lorda (S.u.l.)** del bene *de quo* distinto con il subalterno 1 risulta essere pari a duecentotrentotto virgola trenta metri quadrati (238,30 m<sup>2</sup>), arrotondabile (per comodità di calcolo) a **duecentotrentotto metri quadrati (238 m<sup>2</sup>)**, mentre il subalterno 2 risulta essere pari a duecentotrentotto

<sup>15</sup> *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;*

virgola quarantadue metri quadrati (238,42 m<sup>2</sup>), arrotondabile (per comodità di calcolo) a **duecentotrentotto metri quadrati (238 m<sup>2</sup>)**.

### 7.3 – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

#### 7.3.1 – subalterno 1

Avendo calcolato per il subalterno 1 una superficie lorda complessiva pari a **238 m<sup>2</sup>**, si ottiene:

$$C_{L \text{ sub.1}} = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (2,66 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 238 \text{ m}^2) = 633,08 \text{ €/mese} = \mathbf{630,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **seicentotrenta euro mensili (630,00 €/mese)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a settemilacinquecentosessanta euro l'anno (7.560,00 €/anno).

#### 7.3.2 – subalterno 2

Avendo calcolato, ugualmente, per il subalterno 2 una superficie lorda complessiva pari a **238 m<sup>2</sup>**, si avrà:

$$C_{L \text{ sub.2}} = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (2,42 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 238 \text{ m}^2) = 575,96 \text{ €/mese} = \mathbf{575,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **cinquecentosettantacinque euro mensili (575,00 €/mese)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a seimilanovecento euro l'anno (6.900,00 €/anno).

### 7.4 – VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE RICHIESTO

Per tutto quanto sopra esposto, il valore di locazione attualmente corrisposto dal terzo occupante per il **subalterno 1** (pari a 300 €/mensili) **risulta essere inferiore di più di un terzo rispetto al più probabile valore locativo di mercato sopra determinato** (630 €/mese). Ugualmente, per il **subalterno 2**, il valore di locazione attualmente corrisposto dal terzo occupante (pari a 300 €/mensili), anch'esso **risulta essere inferiore di più di un terzo rispetto al più probabile valore locativo di mercato sopra determinato** (575 €/mese).

\*\*\*\*\*

**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:*

quesito 8

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), sui beni *de quo*, risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09b):

**SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**NESSUNO**

**SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **19.05.2023**, rep. n.5136, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, trascritto il **05.06.2023** ai nn. 21696/17071, **contro** i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (MI), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di altra proprietà, e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.:**

**OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2, e **a favore** di **FINO 1 SECURITISATION S.r.l.** (con sede in Milano (MI), c.f.: 09966380967), gravante, tra gli altri, il diritto di **nuda proprietà per la quota di 1/2** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di San Marcellino (CE) al **foglio 2 particella 5325, subalterno 1**, categoria A/7, consistenza 8,5 vani e **subalterno 2**, categoria A/7, consistenza 8,5 vani (*cf. Allegato 09a1*);

**La suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.199/2023;**

**B2. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** (ipoteca esattoriale)

emessa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. in data **21.12.2016**, rep. n.3752 e raccolta n.2816, iscritta il **22.12.2016** ai nn.41702/5846 (ipoteca totale di € 43.443,46 su con capitale di € 21.721,73), **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **a favore** di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A.** (con sede in Roma (Rm), c.f.: 13756881002), gravante il diritto di **usufrutto per la quota di 1/2** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di San Marcellino (CE) al **foglio 2 particella 5325, subalterno 1**, categoria A/7, consistenza 8,5 vani e **subalterno 2**, categoria A/7, consistenza 8,5 vani (*cf. Allegato 09b1*);

**B3. IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **decreto ingiuntivo n.109/10**, emesso

dal Tribunale Civile di Frosinone (FR), sezione distaccata di Alatri (FR) in data **30.12.2010**, rep. n.109, iscritta il **23.03.2011** ai nn.9552/1332 (ipoteca totale di € 255.000,00 su con capitale di € 216.675,58), **contro** la sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **a favore** di **UNICREDIT BANCA DI ROMA S.p.A.** (con sede in Roma (Rm), c.f.: 09976231002), gravante il diritto di **nuda proprietà per la quota di 1/2** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di San Marcellino (CE) al **foglio 2 particella 5325, subalterno 1**, categoria A/7, consistenza 8,5 vani e **subalterno 2**, categoria A/7, consistenza 8,5 vani (*cf. Allegato 09b2*);

**B4. IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 emesso da Equitalia Polis S.p.A. (con sede in Napoli (NA) in data **01.08.2008**, rep. n.111781 e raccolta n.28, iscritta il **05.08.2008** ai nn.37545/6345 (ipoteca totale di € 45.244,26 su con capitale di € 22.622,13), **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS;** c.f.: **OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di **EQUITALIA POLIS S.p.A.** (con sede in Napoli (NA), c.f.: 07843060638), gravante il diritto di **usufrutto per la quota di 1/2** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di San Marcellino (CE) al **foglio 2 particella 5325, subalterno 1**, categoria A/7, consistenza 8,5 vani (cfr. Allegato 09b3).

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3* e al quale ci si rimanda integralmente, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle planimetrie rinvenute, per linee generali, si evidenzia per entrambi i subalterni 1 e 2, la maggiore superficie interna e esterna rilevata, la diversa conformazione dei vani scala interno e esterno, la diversa disposizione interna, la presenza del camino nel vano cucina, la diversa dimensione e posizionamento di alcune aperture esterne, la diversa conformazione e dimensione dei balconi e la realizzazione della copertura (tettoia) dei balconi al piano terra/rialzato.

#### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6* e al quale ci si riporta integralmente, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, e quindi l'intero fabbricato edificato sull'attuale p.lla 5325, risulta **edificato in assenza di titoli edilizi abilitativi**. Per lo stesso, per l'intero fabbricato e a nome della debitrice eseguita e dei comproprietari, agli atti dell'U.T.C., **non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi, neppure in sanatoria e né relative domande**. Come da indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, e a parere dello scrivente, l'intero fabbricato **non può trovare sanabilità** ai sensi della sanatoria ordinaria ex art.36 del D.P.R. 380/2001, in quanto, non vi è la doppia conformità prevista dal detto articolo.

\*\*\*\*\*

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

quesito 9

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.

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>16</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>) e così come attestato, altresì, dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Marcellino (CE), con nota prot. n.6269 del 02.05.2024 (cfr. Allegato 06b2), risulta che i beni *de quo* **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché sulla base delle risultanze catastali dell'Ufficio del Territorio di Caserta (cfr. Allegato 03b), risulta che l'area su cui ricadono i beni staggiti e oggetto di esecuzione, **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico** (cfr. Allegato 06b2). In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05 maggio 1928 (cfr. Allegato 10b) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 11

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.

I beni *de quo* e oggetto di stima **non fanno parte di un Condominio**, e pertanto non vi sono spese fisse di gestione.

<sup>16</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

quesito 12

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.

**12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale*

---

*entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>17</sup>(...).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima dei beni *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>18</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio,*

---

<sup>17</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

<sup>18</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

---

---

espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>19</sup> (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>20</sup>.

#### **ANALISI DEI VALORI DI MERCATO**

---

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/7 (*abitazioni in villini*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nella ricerca di comparabili (ovvero contratti di compravendite recenti, ultimi dodici mesi (12 mesi), della stessa tipologia dei beni *de quo*; ricerca che però non ha prodotto alcun riferimento utile ai fini della stima dei beni oggetto di esecuzione.

Per tale motivo, al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco, analizzando le offerte di vendita (siti di annunci immobiliari - *immobiliare.it*, *caasa.it*, ecc.) e delle agenzie immobiliari (*Tecnocasa.it*, ecc.). Esaminando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati di tipo civile e, anche, della stessa tipologia di quello oggetto di esecuzione, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 400 €/m<sup>2</sup> ai 1.500 €/m<sup>2</sup>, variabili in funzione dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione, degli accessori, nonché della richiesta avanzata

---

<sup>19</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

<sup>20</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.100, cap. 8

---

---

da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Si è provveduto, poi, a comparare le quotazioni sopra acquisite e individuate, a seguito di consultazione, con quelli rilevati dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti alla zona di San Marcellino (CE), indica un valore unitario medio di milleduecentotrentacinque euro per metro quadrato (**1.235 €/m<sup>2</sup>**) per la tipologia di case indipendenti (cfr. Allegato 08b2);
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di milleduecentodiciotto euro per metro quadrato (**1.218 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 08b3);
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta per le *ville e villini* un intervallo di valori compresi tra seicentocinquantacinque euro per metro quadrato (655 €/m<sup>2</sup>) e millecinquantatre euro per metro quadrato (1.053 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di ottocentocinquantaquattro euro per metro quadrato (**854 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 08b4).

A conclusione delle indagini, inoltre, si è provveduto a verificare dalla banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate le ultime quotazioni immobiliari (valori unitari) per la specifica zona in cui ricadono i beni. Per la specifica zona (R3 del Comune di San Marcellino), però, l'O.M.I. non dispone di alcun valore (cfr. Allegato 08b1).

Confrontando le diverse fonti si appura una certa coerenza dei valori indicati, soprattutto considerando i valori analizzati per le offerte di vendita e quelle delle agenzie immobiliari con i valori indicati sul portale specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it). Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, e considerando quindi la specificata categoria catastale a cui appartengono i beni *de quo* (A/7 – ville e villini), si può, quindi, ritenere congruo per la stima il valore unitario medio fornito dal sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), pari ad

**ottocentocinquantaquattro euro per metro quadrato (854 €/m<sup>2</sup>)** in stato manutentivo *normale*.

## **12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale dell'unità immobiliare distinta con il **subalterno 1** è pari a duecentonovantaquattro virgola sessantasette metri quadrati (294,67 m<sup>2</sup>), arrotondata per comodità di calcolo a **duecentonovantacinque metri quadrati (295 m<sup>2</sup>)**, mentre la superficie commerciale dell'u.i. distinta con il **subalterno 2** è pari a duecentonovantasette virgola dieci metri quadrati (297,10 m<sup>2</sup>), arrotondata per comodità di calcolo a **duecentonovantasette metri quadrati (297 m<sup>2</sup>)**

### **12.3.1 - STIMA DEI BENI**

La valutazione dei singoli beni *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V<sub>u.m.</sub>)** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio fornito dal sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), pari ad **ottocentocinquantaquattro euro per metro quadrato (854 €/m<sup>2</sup>)** in stato manutentivo *normale*, da adeguare, alla luce delle caratteristiche specifiche di ogni singolo bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti.

#### **12.3.1.1 – subalterno 1**

**K<sub>1</sub> = 0,90** (*ubicazione*): rispetto alla fascia OMI il bene è posto al di fuori della zona abitata ma comunque a poca distanza dal centro e a confine con il comune di Casapesenna;

**K<sub>2</sub> = 1,05** (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria e con finiture ordinarie (non di pregio);

**K<sub>3</sub> = 1,05** (*composizione e dotazione degli spazi*): buona sistemazione e divisione degli spazi interni/esterni;

**K<sub>4</sub> = 0,95** (*impianti*): l'unità immobiliare è provvista di impianti (acqua, gas, camino e di riscaldamento), apparsi funzionanti ma da verificare;

**K<sub>5</sub> = 1,05** (*veduta*): l'unità immobiliare è prospettante con la facciata principale sulla via pubblica via Limitone;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,90 * 1,05 * 1,05 * 0,95 * 1,05 = 0,989 = \mathbf{0,99}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$854 \text{ €/m}^2 * 0,99 = 845,46 \text{ €/m}^2 = \mathbf{845,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m \text{ sub.1 c.o.}} = (V_{um} * S_{comm}) = (845 \text{ €/mq} * 295 \text{ mq}) = 249.275,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{250.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene staggito distinto con il **subalterno 1**, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V_{m.sub.1 c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **duecentocinquanta mila euro (€ 250.000,00)**.

#### 12.3.1.2 – subalterno 2

**K<sub>1</sub> = 0,90** (*ubicazione*): rispetto alla fascia OMI il bene è posto al di fuori della zona abitata ma comunque a poca distanza dal centro e a confine con il comune di Casapesenna;

**K<sub>2</sub> = 1,00** (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta non in buone condizioni di manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria e con finiture ordinarie (non di pregio);

**K<sub>3</sub> = 1,05** (*composizione e dotazione degli spazi*): buona sistemazione e divisione degli spazi interni/esterni;

**K<sub>4</sub> = 0,95** (*impianti*): l'unità immobiliare è provvista di impianti (acqua, gas, camino e di riscaldamento), apparsi funzionanti ma da verificare;

**K<sub>5</sub> = 1,00** (*veduta*): l'unità immobiliare è prospettante internamente;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,90 * 1,00 * 1,05 * 0,95 * 1,00 = 0,897 = \mathbf{0,90}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$854 \text{ €/m}^2 * 0,90 = 768,60 \text{ €/m}^2 = \mathbf{770,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m \text{ sub.2 c.o.}} = (V_{um} * S_{comm}) = (770 \text{ €/mq} * 297 \text{ mq}) = 228.690,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{230.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene staggito distinto con il **subalterno 2**, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V'_{m.sub.2 c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **duecentotrenta mila euro (€ 230.000,00)**.

### **12.3.1.3 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA**

I suddetti valori di mercato prima determinati (probabili valori di mercato) devono essere opportunamente adeguati alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura catastale che urbanistica (intero fabbricato realizzato in assenza di titoli edilizi e non sanabile), nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione dello stato di difformità e per la mancanza di provvedimenti repressivi da parte dell'Ente Comunale. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 60% ( $K_{diff} = 0,40$ ).

Pertanto, si ha:

$$V''_{m.s.f.} = (V'_{m.sub.1 c.o.} + V'_{m.sub.2 c.o.}) - K_{diff} = 250.000,00 \text{ €} + 230.000,00 \times 0,40 = 192.000,00 \text{ €} = \mathbf{190.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ( $V''_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centonovantamila (€ 190.000,00)**.

### **12.3.2 - STIMA DEI BENI PER VALORE D'USO**

In linea con le indicazioni del quesito, però, la metodologia di valutazione più appropriata applicabile per i beni *de quo* è la stima per **valore d'uso**, non trovandosi quest'ultimi in condizione di ordinarietà, data la particolare situazione urbanistica riscontrata ed esposta al *quesito n.6*, nonché in considerazione del fatto che **non risulta emesso alcun ordine di demolizione** o qualsiasi altro provvedimento, nei confronti dell'intero complesso residenziale e quindi **per le singole unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva**.

Il valore d'uso è definito come il valore attuale netto del flusso previsto dei costi e dei ricavi futuri di un bene, legato all'uso continuativo dello stesso, per un periodo

---

(seppur approssimativo) della durata media e prima che si possa (nell'eventualità) addivenire alla demolizione effettiva dei beni.

La stima, quindi, viene effettuata mediante l'applicazione di un probabile canone di fitto, in linea con quelli riferiti allo specifico segmento di mercato, applicato per un congruo periodo di tempo.

Analizzando le anzidette fonti vagliate si provvede all'individuazione di un *canone di locazione corrente* ( $C_L$ ) di mercato di beni appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima.

Si considerano, pertanto, i valori di locazione unitari forniti dal portale web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari (cfr. Allegato 08b4), i quali in riferimento alle *ville e villini (quotazioni di ville e porzioni di ville)* indica un intervallo di valori compresi tra due virgola zero quattro euro per metro quadrato (2,04 €/m<sup>2</sup>) e tre virgola trentatre euro per metro quadrato (3,33 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di due virgola sessantanove euro per metro quadrato (**2,69 €/m<sup>2</sup>**).

Considerando, inoltre, la **superficie utile lorda<sup>21</sup> (S.u.l.)** (così come meglio determinata al *quesito n.2*) di 238 m<sup>2</sup> per entrambi i subalterni oggetto di esecuzione (sub. 1 e 2) e adeguando il detto valore unitario medio ( $V_{u.m.}$ ) in funzione dei coefficienti globali sopra determinati ( $K_{gl\ sub.1} = 0,99 - K_{gl\ sub.2} = 0,90$ ), ne consegue un probabile canone di locazione mensile pari a:

$$V_{u.m. \ sub. \ 1} = 2,69 \text{ €/m}^2 * 0,99 * 238 \text{ m}^2 = 633,82 \text{ €/mensili} = \mathbf{630,00 \text{ €/mensili}}$$

$$V_{u.m. \ sub. \ 2} = 2,69 \text{ €/m}^2 * 0,90 * 238 \text{ m}^2 = 576,20 \text{ €/mensili} = \mathbf{575,00 \text{ €/mensili}}$$

ovvero un canone annuo per il **subalterno 1** di **7.560 €/anno** (630 €/mese \* 12 mesi) e di **6.900 €/anno** (575 €/mese \* 12 mesi).

Considerando i costi annessi all'uso, computabili in misura forfettaria nella misura del 22,12%<sup>22</sup>, si ottiene un **valore d'uso annuo** per il **subalterno 1** di 5.887,73 €.

---

<sup>21</sup> Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

<sup>22</sup> Valore desunto dai principali manuali in materia (Forte, De Rossi – Realfonso).

arrotondabile a **5.900 €/anno** e di 5.373.72,73 €, arrotondabile a **5.400 €/anno** per il **subalterno 2**.

Ai fini della stima, si ritiene congruo valutare un periodo d'uso non inferiore a **15 anni**, in considerazione della tipologia dei beni *de quo*, della loro ubicazione, conformità, anno di edificazione, ecc..

Pertanto, il valore d'uso dei beni staggiti è pari a:

$$V_{m \text{ sub. 1 v.u.}}^{\text{II}} = 5.900,00 \text{ €} * 15 \text{ anni} = 88.500 \text{ €} = \mathbf{90.000,00 \text{ €}}$$

$$V_{m \text{ sub. 2 v.u.}}^{\text{II}} = 5.400,00 \text{ €} * 15 \text{ anni} = 81.000 \text{ €} = \mathbf{80.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore dei beni staggiti, e quindi dell'intero fabbricato, determinato mediante il **valore d'uso** ( $V_{m.v.u.}^{\text{II}}$ ), allo stato di fatto e opportunamente arrotondato, è quindi di **centosettanta mila euro (€ 170.000,00)**.

#### **12.4 - CALCOLO DELLA NUDA PROPRIETA'**

Come da titolo di provenienza in capo alla debitrice eseguita (*atto di compravendita del 04.03.2005, rep. n.34671 - (cfr. Allegato 05b1)*), il diritto in capo alla stessa è il **diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2**.

Per questo motivo, di seguito si riporta la tabella con le percentuali di calcolo, dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore dal 1° gennaio 2024, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dal 5% al 2,5%) giusta decreto Ministero dell'Economia e Finanze 29 novembre 2023 (pubblicato nella G.U. n. 288 dell'11 dicembre 2023), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 21 dicembre 2023 (pubblicato in G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023).

In relazione alla fascia di età dell'esecutata (anni già compiuti cinquantanove), vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all'usufrutto ed alla nuda proprietà. Ai fini illustrativi si precisa che dette percentuali sono rimaste invariate (nonostante la modifica del tasso legale e dei coefficienti) rispetto a quelle in vigore nel 2023.

<i>Età usufruttuario</i>	<i>Valore usufrutto</i>	<i>Valore nuda proprietà</i>
da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%
da 51 a 53	70%	30%
da 54 a 56	65%	35%
<b>da 57 a 60</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>
da 61 a 63	55%	45%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	45%	55%
da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
da 76 a 78	30%	70%
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto

Applicando i coefficienti della suddetta tabella, considerata l'età di 59 anni dell'usufruttuaria, si avrà:

$$V_{\text{nuda proprietà}} = 170.000 \text{ €} * 0,40 = \mathbf{68.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore della nuda proprietà in capo alla debitrice eseguita è quindi di **sessantotto mila euro (€ 68.000,00)**.

Ancora, poiché il pignoramento ha per oggetto la quota di 1/2 di nuda proprietà, il corrispondente valore della quota oggetto di esecuzione è pari a **trentaquattro mila euro (34.000 €)**.

### **12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita<sup>23</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e

<sup>23</sup> "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione

non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>24</sup>.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 34.000,00 \text{ €} * 0,90 = 30.600,00 \text{ €} = \mathbf{30.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto **il più probabile valore finale del lotto di vendita è di trentamila mila euro (30.000,00 €).**

\*\*\*\*\*

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

quesito 13

*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.*

Poiché il pignoramento ha per oggetto la **quota indivisa di 1/2 di nuda proprietà** dei beni *de quo*, avendo indicato come più probabile valore di stima della nuda proprietà in sessantotto mila euro (68.000,00 €), il corrispondente valore della sola quota staggita, opportunamente arrotondata è di **trentaquattro mila euro (34.000,00 €).**

Sebbene l'intero fabbricato sia effettivamente diviso in due unità abitative distinte (subalterno 1 e subalterno 2), lo stato di difformità urbanistica **non consente di valutare il frazionamento dell'intero fabbricato ai fini di una divisione tra i comproprietari.**

\*\*\*\*\*

**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.

quesito 14

*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*

---

*della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.*

<sup>24</sup> Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

---

*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**.*

**Dai certificati storici di residenza** rilasciati dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) in data 05.01.2024 e 03.05.2024, **risulta che i debitori esecutati sono residenti** nel suddetto Comune con ultima residenza **in via Giuseppe Gioacchino BELLI n.23** dal 30.07.2013, il sig. **OMISSIS OMISSIS**, e dal 07.08.2009, la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (cfr. Allegato 11); e così alla data del pignoramento notificato in data 19.05.2023.

**Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Casapesenna (CE) in data 04.01.2024, risulta che i debitori esecutati sono coniugati tra loro dal 24.06.1995, atto n.22, P. 2 anno 1995 in regime di comunione dei beni. Con atto del 07 maggio 1999, per notar **OMISSIS OMISSIS** del distretto notarile di S. Maria C. V. gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr. Allegato 12).

\*\*\*\*\*

---

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.87 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**

- **all.02 - Visura storica per immobile e planimetrie catastali dei beni staggiti;**

a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE); b. beni siti in San Marcellino (CE);

- **all.03 - Visure storiche per immobile, registri partitari e mappe catastali attuali e storiche terreni;**

a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE); b. beni siti in San Marcellino (CE);

- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**

- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

**a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE):**

**01.** n.t. e **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 07.11.1988, rep. n.17026/4412, trascritto il 25.11.1988 ai nn.25872/20783;

**b. beni siti in San Marcellino (CE):**

**01.** n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 04.03.2005, rep. n. 34671 e raccolta n.10466, trascritto il 17.03.2005 ai nn.12801/7647; **02.** n.t. - atto di **DONAZIONE ACCETTATA** del 10.02.2005, rep. n. 371, trascritta il 17.02.2005 ai nn.7445/4641; **03.** n.t. - atto di **COMPRAVENDITA** del 30.05.2003, rep. n. 30919 e raccolta n.8620, trascritto il 20.06.2003 ai nn.17605/13317; **04.** n.t. - atto di **DONAZIONE ACCETTATA** del 24.12.1996, rep. n. 40601, trascritta il 17.01.1997 ai nn.1616/1406;

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

**a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE):**

**01.** stralcio TAV – P02 **AZZONAMENTO E TERRITORIO NEGATO** e delle **Norme Tecniche di Attuazione** (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.); **02. Certificazione Ufficio Tecnico Comunale, prot. n.6251 del 24.04.2024;** **03.** richiesta accessi atti E.S. e ricevuta di protocollo; **04.** stralcio tav. A03\_ **CRONOLOGIA SVILUPPO URBANO;** **05.** Richiesta attestazione Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento;

**b. beni siti in San Marcellino (CE):**

**01.** stralcio TAV – P01 – **Suddivisione del Territorio Comunale in Zone Omogenee** – quadro d'insieme - e delle **Norme Tecniche di Attuazione** (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.); **02. Certificazione Ufficio Tecnico Comunale, prot. n.6269 del 02.05.2024;** **03.** richiesta accessi atti E.S.; **04.** Richiesta attestazione Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento; **05.** stralcio TAV Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e delle **Norme Tecniche di Attuazione** (N.T.A.);

- **all.07 – Certificati storici di residenza occupanti e contratti di locazione;**

**a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE):**

**01.** certificato storico di residenza occupante; **02. Contratto di locazione ad uso abitativo**, reg.to il 26.01.2021 al n. 000909 – serie 3T;

**b. beni siti in San Marcellino (CE):**

---

**01.** certificato storico di residenza occupante (sub.1); **02. Contratto di locazione ad uso abitativo**, reg.to il 08.06.2020 al n. 004677 – serie 3T; **03.** certificato storico di residenza occupante (sub.2); **04. Contratto di locazione ad uso abitativo** fino al 04.09.2025;

- **all.08 – Valori di mercato reperiti;**

**a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE):**

**01.** O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **02.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); **03.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); **04.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

**b. beni siti in San Marcellino (CE):**

**01.** O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **02.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); **03.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); **04.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (*locazione e vendita*);

- **all.09 - Note delle formalità:**

**a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE):**

**01.** n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 19.05.2023, rep. n.5136, trascritto il 05.06.2023 ai nn.21696/17071; **02.** n.i. - **IPOTECA GIUDIZIALE** del 30.12.2010, rep. n.992, iscritta il 24.07.2018 ai nn. 25784/2927;

**b. beni siti in San Marcellino (CE):**

**01.** n.i. – **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** del 21.12.2016, rep. n.3752 e raccolta 2816, trascritta il 22.12.2016 ai nn.41702/5846; **02.** n.i. - **IPOTECA GIUDIZIALE** del 30.12.2010, rep. n.109, iscritta il 23.03.2011 ai nn. 9552/1332; **03.** n.i. - **IPOTECA LEGALE** del 01.08.2008, rep. n.111781/28, iscritta il 05.08.2008 ai nn. 37545/6345;

- **all.10 - Decreti del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documenti rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

**a.** bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE); **b.** beni siti in San Marcellino (CE);

- **all.11 – Certificati storici di residenza debitori eseguiti;**

- **all.12 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**

- **all.13 - Elaborati grafici;**

**a.** bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE); **b.** beni siti in San Marcellino (CE);

- **all.14 - Documentazione fotografica;**

**a.** bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE); **b.** beni siti in San Marcellino (CE);

- **all.15 - CD contenente le relazioni in formato editabile e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

\*\*\*\*\*

Con osservanza

---

---

S. Nicola la Strada, 22.05.2024

l'esperto stimatore  
**OMISSIS**