

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E.: DOTT. Giuseppina Vecchione

ESPERTO: ARCH. Rita Vatiero

PROCEDIMENTO N° 92/2025



Promossa

Contro.

LOTTO UNICO

Immobile sito alla Via Antonio Gramsci, n. 12, fabbricato, con pertinenziale corte esclusiva, vani catastali 11,5 distribuiti tra i piano terra, primo, secondo e locale seminterrato. Foglio 27 p.lla 5404 sub. 2;
Terreni: foglio 27; p.lla 4 Bosco alto 134 mq; p.lla 5403, orto irriguo 1.277mq

S. Maria Capua Vetere (CE) li





INDICE

PREMESSA:

CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

QUESITO 1 : IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI PIGNORAMENTI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

QUESITO 7 : IDENTIFICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

QUESITO 8 : SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

QUESITO 9 : VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO 10 : VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO 11 : FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

QUESITO 12 : PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.

QUESITO 13 : PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

QUESITO 14 : ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.





PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 18/12/2025 il G.E. dott.sa **Giuseppina Vecchione** nominava la sottoscritta **Arch. Rita Vatiero** con studio in S. Maria Capua Vetere (CE) alla via A. Righi n. 29 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Caserta al **n°2357**, quale **Esperto Stimatore** nella procedura **n.92/2025**.

Creditore:

In data 22/12/2025 la sottoscritta accettava l'incarico dove venivano formulati i quesiti di seguito riportati in virtù dei quali la scrivente redige la seguente relazione divisa in paragrafi aventi i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.

La S.V. Ill.ma fissava la prima udienza al 07/05/2026 ore 10:00, per il deposito della consulenza il trentesimo (30) giorno antecedente tale data, ovvero il giorno.

I beni oggetto del pignoramento, indicati nel relativo atto sono Catastalmente individuati al:

Immobile: Foglio 27 p.lla 5404 sub. 2;

Terreni: foglio 27; p.lla 4 Bosco alto 134 mq; p.lla 5403, orto irriguo 1.277mq

Con raccomandata, il custode giudiziario avv. Alessandra De Rosa e la sottoscritta Esperto Stimatore, fissavano la data del primo accesso presso l'immobile oggetto del pignoramento per il giorno 05/02/2025 alle ore 9.30, in tale data è stato possibile concludere le attività di rilievo metrico e fotografico dell'intero cespite. **(allegato A)**.

Successivamente al sopralluogo, sono state espletate le opportune ricerche sull'immobile presso i competenti uffici.

Sulla base degli elementi raccolti, valutati e di quanto in premessa, si redige la seguente perizia rispondendo ai quesiti posti nel giuramento di rito sez. A ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.





SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dal presente giuramento, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

La scrivente ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ha constatato la presenza dell'istanza di vendita nel fascicolo, depositata in data 07/01/2025, la presenza della certificazione notarile sostitutiva depositata in data 21/02/2025, nel rispetto dei termini di 120 giorni decorrenti dal deposito dell'istanza di vendita. La relazione notarile depositata riporta i riferimenti a tutte le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile oggetto del pignoramento estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.





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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla

del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub),

l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale

corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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



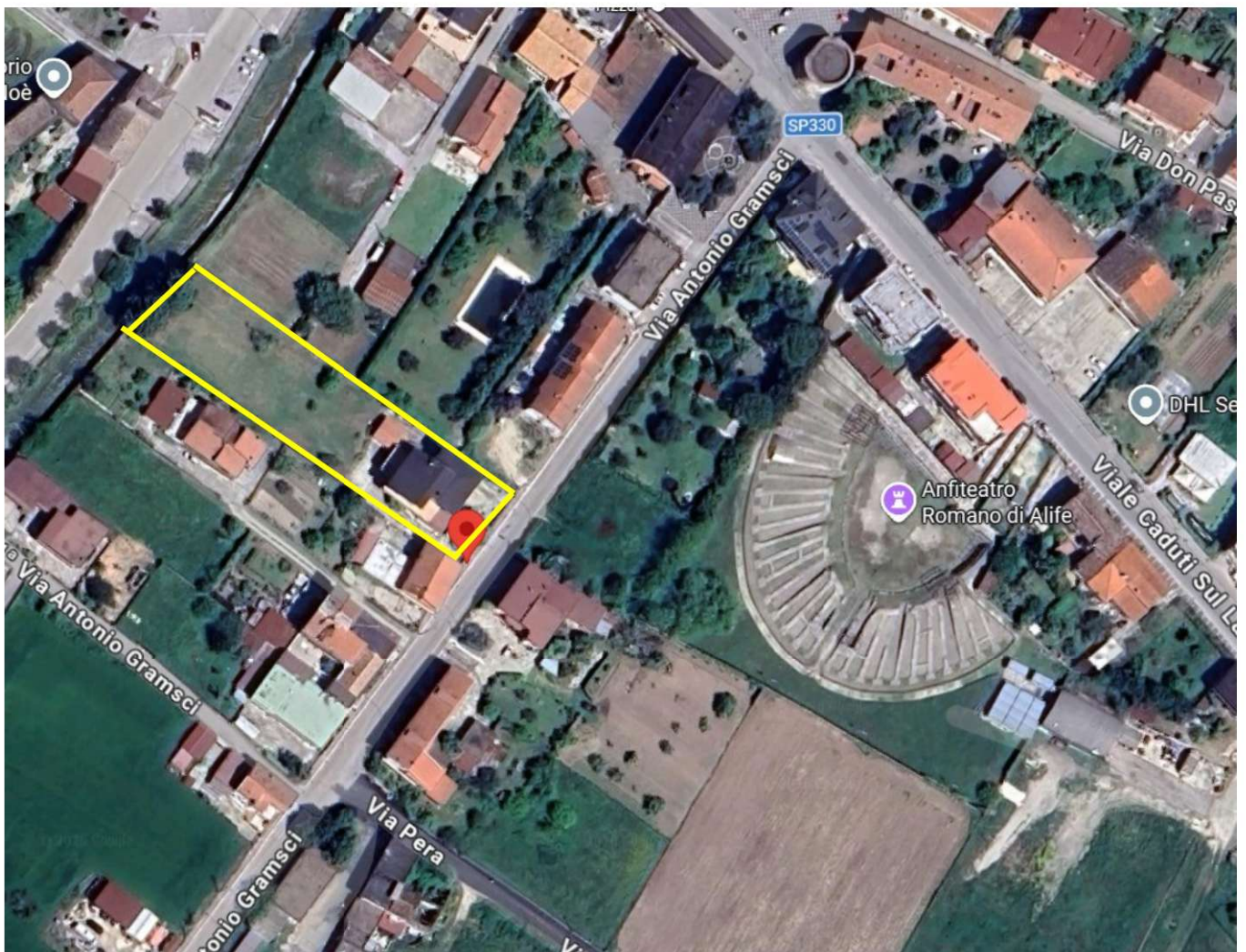


Fig. 1 - Vista satellitare con individuazione dell'immobile sito Alife via A. Gramsci n. 12

1.1 Diritti Reali e Titolarità: Il diritto reale oggetto di pignoramento è la Piena Proprietà (1/1). Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e dall'analisi dell'atto di provenienza (Atto di stralcio di quota divisionale - Compravendita rep.35.836 racc. 11.973), il diritto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde esattamente alla titolarità in capo al soggetto esecutato. Non si riscontrano difformità tra il diritto pignorato e quello risultante dai pubblici registri.

1.2 Identificazione Catastale dei Beni: I beni oggetto di pignoramento, come identificati nell'atto e riscontrati presso il Comune di Alife (CE), sono i seguenti:

LOTTO UNICO (costituito da fabbricato e terreni pertinenziali):

Catasto Fabbricati:

Foglio 27, Particella 5404, Subalterno 2, via A. Gramsci n. 12.

Catasto Terreni:

Foglio 27, Particella 4, qualità Bosco alto, superficie 134 mq;

Foglio 27, Particella 5403, qualità Orto irriguo, superficie 1.277 mq.

1.3 Corrispondenza e Stato dei Luoghi: I dati catastali sopra riportati, attuali e accertati, sono pienamente corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si dà atto, inoltre, che a seguito di sovrapposizione tra mappe catastali SOGEI e ortofoto satellitari (cfr. Fig. 1), lo stato dei luoghi risulta





conforme alla planimetria catastale depositata. Non si rilevano variazioni catastali sostanziali o nominali intervenute prima del pignoramento che richiedano la sospensione delle operazioni.

1.4 Formazione del Lotto e Confini: Al fine di garantire la massima appetibilità sul mercato, i beni vengono accorpatisi in un Lotto Unico, data la natura pertinenziale dei terreni e l'accesso non autonomo rispetto al fabbricato. I confini del lotto sono così individuati:

Nord: Distacco verso Particella 5403, proprietà aliena;

Sud: Via A. Gramsci;

Est: Particella 243;135;203;

Ovest: P.lla 110; 5431;5225;

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il Lotto Unico è sito in Alife (CE), via A. Gramsci n. 12, in zona semicentrale dotata di tutti i servizi primari.

2.1 Composizione e Descrizione dell'Immobile

L'immobile è una casa autonoma che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un piano seminterrato, con struttura portante in muratura.





- **Piano Rialzato (Abitazione):** Composto da ampio disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno e una lavanderia. Sul lato Nord-Ovest sono presenti due vani di ampie dimensioni attualmente al grezzo (privi di pavimenti eintonaci).
- **Piano Primo:** Accessibile da scala interna, composto da tre vani (si ipotizzata: cucina e due camere), due WC, un disimpegno e un ripostiglio cieco. Il piano è circondato su tre lati da un ampio terrazzo di 112 mq. Le finiture sono incomplete (mancano infissi interni, frutti elettrici).
- **Piano Secondo (Sottotetto/Mansarda):** Unico ambiente rifinito da pavimento e pareti intonacate, ma privo di ogni finitura utile all'abitabilità. Altezza media è di circa 2.40
- **Piano Cantinato (S1):** Locale interrato ad uso deposito, non rifinito altezza 2.10.

2.2 Pertinenze e Terreni

- **Area esterna Esclusiva:** Area di pertinenza di circa 713 mq che circonda il fabbricato, su cui insistono un **porticato** di 37 mq e un **locale tecnico** di 21 mq.
- **Terreni (P.lle 4 e 5403):** Posti sul retro, superficie complessiva di 1.411 mq. La particella 4 (134 mq) confina con via delle Mura Romane, non garantendo un secondo accesso, attualmente i fondi risultino incolti.

2.3 Caratteristiche Tecniche e Impiantistiche

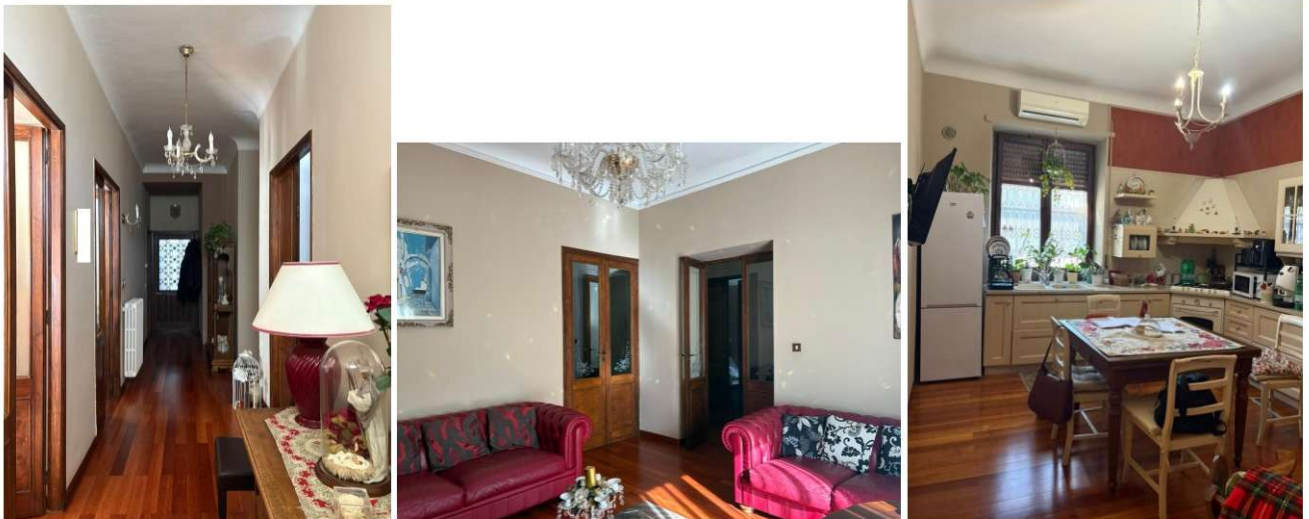
- **Stato manutentivo:** Buono al piano rialzato; mediocre/incompleto ai piani superiori.
- **Esposizione:** Prevalente sui fronti Sud-Ovest e Nord-Ovest.
- **Impianti:** Al piano rialzato sono presenti climatizzatori, radiatori e caldaia funzionanti. Ai piani primo e secondo esistono solo le predisposizioni. **Gli impianti non sono dotati di certificazione di conformità.**

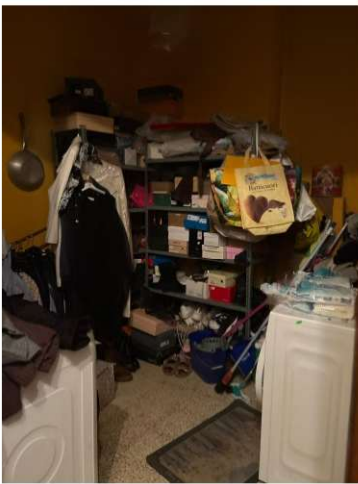
-*Costi di adeguamento/completamento:* Si stimano in circa **€ 15.000,00** per il completamento di infissi interni e frutti elettrici.

-*APE:* L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per l'acquisizione è stimato in **€ 300,00**.



Segue rilievo fotografico dell'immobile in oggetto.











2.4 Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dalla norma UNI 10750, viene determinata considerando:

Elemento	Superficie Reale [mq]	Incidenza [%]	Sup. Ragguagliata [mq]
Abitazione (P.R. + P.1°)	322.00	100%	322.00
Muri perimetrali	68.00	100%	68.00
Mansarda (Sottotetto)	120.00	35%	42.00
Cantina	40.00	35%	14.00
Terrazzo (fino a 25mq 35% + ecced. 10%)*	118	93 mq 35% 25 mq 10%	35.55
Corte Esclusiva	764.00	10%	76.40





Elemento	Superficie Reale [mq]	Incidenza [%]	Sup. Ragguagliata [mq]
Locale Tecnico	21.00	15%	3.15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			561 mq

Pertanto, la superficie totale risulta pari a 561 mq .

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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



3.1 Identificazione Attuale

I beni oggetto di pignoramento risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio come segue:

- **Comune di Alife (CE) – Catasto Fabbricati:** Foglio 27, Particella 5404, Subalterno 2, Categoria A/2; classe 4; consistenza 11.5 vani; rendita 1.069,07[
- **Comune di Alife (CE) – Catasto Terreni:**
 1. Foglio 27, Particella 4, Qualità Bosco Alto, mq 134, R.D. € 0,35; R.A. € 0,04.
 2. Foglio 27, Particella 5403, Qualità Orto Irriguo, mq 1.277, R.D. 27,37 €, R.A. 12,20 € .

Nota: l'attuale p.lla 5403 di mq 1.277 era identificata P.lla 5 di 1.637 i dati derivanti da: tabella di variazione del 08/11/2010 n. 507775.1/2010; l'attuale p.lla 5404 ; sub 2 cat. A/2; classe 4 ; cons. 11.5 vani prima aera indicata come p.lla 267 sub. 2

3.2 Storia Catastale e Continuità

Dall'esame della visura storica e della documentazione acquisita, si ricostruisce la storia del bene come segue:

- **Origine:** Fabbricato mai dichiarato accertato d'ufficio e successivamente censito con pratica n. CE0311485 del 06/06/2012 trattasi di dichiarazione di unità immobiliare urbana art. 19 d.l. 78/2010
- **Edificazione:** la prima variazione catastale riscontrata su l'immobile è il Docfa n. pratica n. CE0311485 del 06/06/2012 trattasi di dichiarazione di unità immobiliare urbana art. 19 D.L. 78/2010 , è stato costituito il mappale 5404 al Catasto Fabbricati, con successiva attribuzione del subalterno 2.
- **Variazioni:** Non si riscontrano variazioni di identificativi successive alla trascrizione del pignoramento. Le variazioni storiche intervenute sono di carattere meramente nominale/fisiologico legate all'accatastamento del fabbricato.

3.3 Corrispondenza con l'Atto di Pignoramento

Si attesta l'**esatta rispondenza formale** tra i dati identificativi Foglio 27, Particella 5404, Subalterno 2, Categoria A/2; classe 4; consistenza 11.5 vani; rendita 1.069,07; Comune di Alife (CE) ; Foglio 27, Particella 4, Qualità Bosco Alto, mq 134, R.D. € 0,35; R.A. € 0,04; Foglio 27, Particella 5403, Qualità Orto Irriguo, mq 1.277, R.D. 27,37 €, R.A. 12,20 €; riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto del debitore esecutato, con le risultanze attuali dei registri catastali.

- **Intestazione attuale:**





3.4 Conformità Catastale e Sovrapposizione

In ottemperanza al mandato, la scrivente ha proceduto alla **sovrapposizione grafica** tra la planimetria dello stato reale dei luoghi (rilevata in risposta al quesito n. 2) e la planimetria catastale d'impianto/attuale.

Esito: Lo stato dei luoghi coincide con l'ultima planimetria catastale depositata agli atti (Docfa del 2012). Pertanto, sussiste conformità catastale.

Difformità Urbanistiche/Storiche: Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale attuale e lo stralcio aerofotogrammetrico del 1999 (successivo alla Concessione Edilizia n. 3015/1990), si evidenzia una modifica della sagoma del fabbricato dovuta alla realizzazione di un corpo esterno (porticato).

Valutazione Tecnica: Sebbene la planimetria catastale sia conforme allo stato di fatto, si rileva una probabile difformità urbanistica. Non essendo stato possibile visionare il progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1990, si presume che il porticato sia stato realizzato in assenza di idoneo titolo abilitativo o in difformità da esso.

Costi di sanatoria: Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate (realizzazione di porticato con volumetria accessoria non residenziale), si stima un onere complessivo di **€ 8.000,00**. Tale importo comprende l'oblazione, gli oneri concessori, nonché le spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie e l'aggiornamento della documentazione catastale.

3.5 Confini Analitici (come richiesto dal G.E.)

- **Corpo Fabbricale (P.Illa 5404):** Nord con p.Illa 243 e p.Illa 153; Est con via Antonio Gramsci; Sud Ovest con p.Illa 5403 (stesso compendio).
- **Terreno (P.Illa 5403):** Nord con p.Illa 203 e p.Illa 205; Est con p.Illa 5404 (fabbricato); Sud con p.Illa 5225; Ovest con p.Illa 4 (stesso compendio).
- **Terreno (P.Illa 4):** Nord con p.Illa 203; Est con p.Illa 5403; Sud con p.Illa 5225; Ovest con via delle Mura Romane.

Si allega (Allegato B)

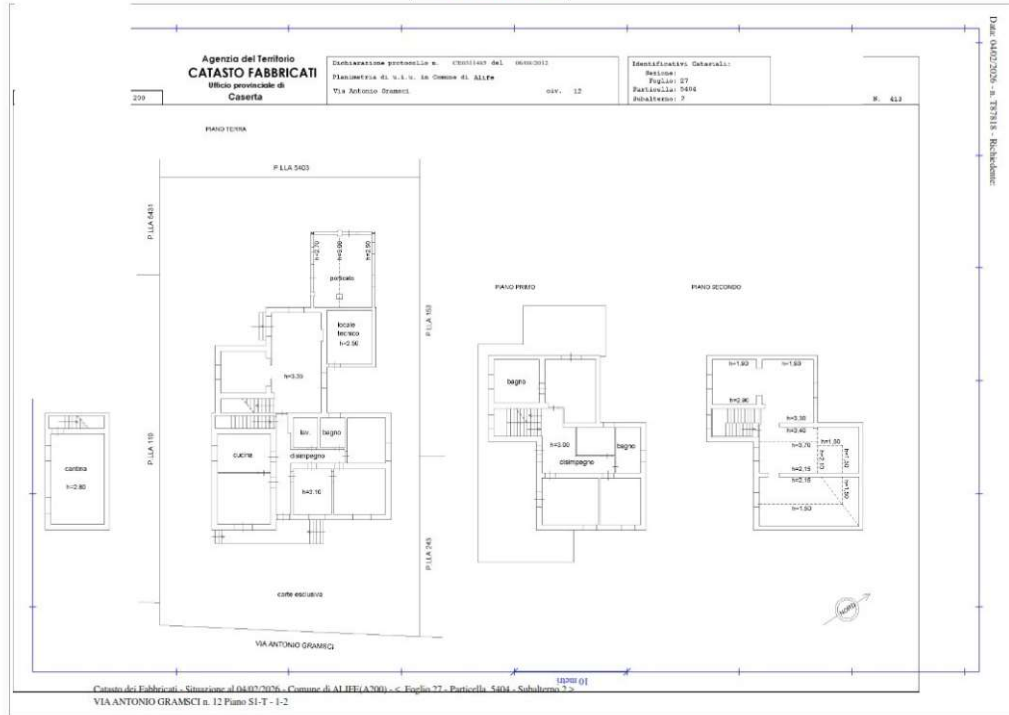
visura storica

scheda catastale del subalterno pignorato;

Stralcio di mappa con individuazione della particella di terreno

Stralcio Partita terreno



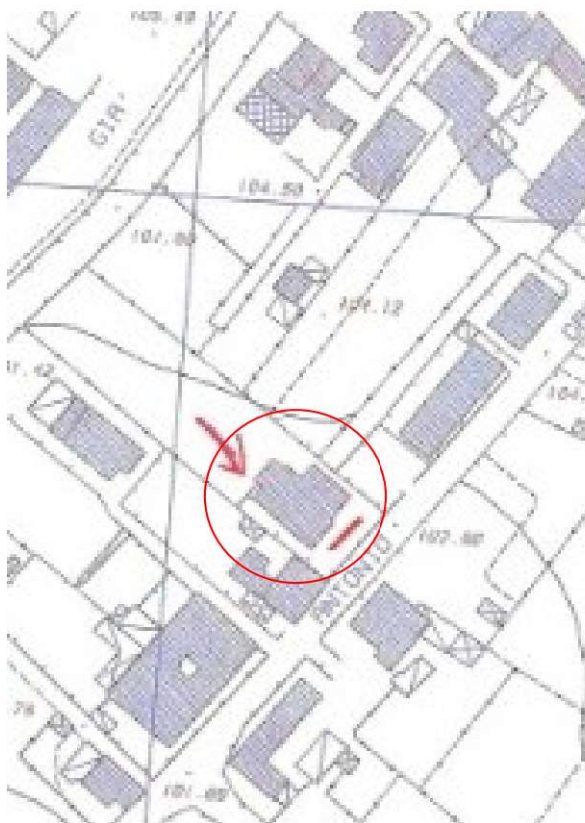


1. Planimetria catastale dell'immobile Foglio: 27 Particella: 5404 Sub.: 2

2. Stralcio di mappa terreni Foglio: 27 P.Ila 4; P.Ila 5403



3 Stralcio partita Terreno



4



5

- 4 Stralcio aerofotogrammetrico depositato in Comune scala 1.2000 del 1999
- 5 Sovrapposizione dello stralcio di mappa catastale dove è riportata la sagoma attuale in **rosso** con la sagoma **Blu** riportata nell'aerofotogrammetria del 1999.





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

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

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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare sito in **Alife (CE) alla via A. Gramsci n. 12**, composto da civile abitazione con annessi terreni pertinenti.

- **Piano Rialzato (Abitazione):** Composto da ampio disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno e una lavanderia. Sul lato Nord-Ovest sono presenti due vani di ampie dimensioni attualmente al grezzo (privi di pavimenti eintonaci).
- **Piano Primo:** Accessibile da scala interna, composto da tre vani (si ipotizzata: cucina e due camere), due WC, un disimpegno e un ripostiglio cieco. Il piano è circondato su tre lati da un ampio terrazzo di 112 mq. Le finiture sono incomplete (mancano infissi interni, frutti elettrici).
- **Piano Secondo (Sottotetto/Mansarda):** Unico ambiente rifinito da pavimento e pareti intonacate, ma privo di ogni finitura utile all'abitabilità. Altezza media è di circa 2.40
- **Piano Cantinato (S1):** Locale interrato ad uso deposito, non rifinito altezza 2.10.
- **Confini:** Nord: Distacco verso Particella 5403, proprietà aliena; Sud: Via A. Gramsci; Est: Particella 243;135;203; Ovest: P.lla 110; 5431;5225;
- **Dati Catastali:** Comune di Alife, C.F. foglio 27, p.lla 5404, sub 2 C.T. foglio 27 p.lle 5403 e 4.
- **Corrispondenza catastale:** Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- **Regolarità edilizia:** Edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 3015/1990** del 02/05/1990. Lo stato dei luoghi è conforme al titolo abilitativo (accertamento eseguito su base induttiva e catastale d'impianto per irreperibilità dei grafici originali presso l'U.T.C.).
- **Agibilità:** Non rinvenuta (oneri di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario già detratti dal valore di stima).
- **Sanatoria portico:** costi detratti dalla stima
- **Ordine di demolizione:** Non risulta emesso alcun ordine di demolizione.
- **Destinazione urbanistica (Terreni):** Ricadono nel vigente P.R.G. in **Zona B / C3** (Residenziale di completamento ed espansione - Comparto 7).

PREZZO BASE: euro € 322.000,00 €

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

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





A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o

l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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





dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

In ottemperanza al mandato, la scrivente ha ricostruito la storia dei trasferimenti del compendio pignorato, risalendo oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto il 15.04.2025. fino all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

5.1 Catena delle Provenienze (Ventennio)

1. ATTO DI PROVENIENZA ATTUALE Stralcio di Quota divisionale - Compravendita:

- **Tipologia:** Atto di Divisione a stralcio e contestuale Compravendita.
- **Data:** 27/03/2021 | **Notaio:** Alberto Criscuolo (Pietramelara) | **Rep. n.:** 35836.

- **Regime Patrimoniale:** Il soggetto risulta coniugato in regime di **separazione dei beni**, pertanto l'immobile appartiene in via esclusiva al debitore esecutato.

2. PRECEDENTE PASSAGGIO (Successione Legittima):

3. PRECEDENTE PASSAGGIO (Successione Legittima):

5.2 Individuazione dell'Atto Inter Vivos Ante-Ventennio

Come richiesto dalle "Ipotesi Particolari" del quesito, essendo i titoli sopra citati di natura *mortis causa* o *non traslativa* (divisione), la scrivente ha esteso l'ispezione al nominativo del dante caus:

• ATTO TRASLATIVO ORIGINARIO:

- **Tipologia:** Atto di Compravendita del 26.04.1954 Repertorio 4271 Notaio Fiordaliso Riccardo in Aversa registrato il 07.05.1954 n.2294.
-





- **Corrispondenza:** Si conferma che i beni pignorati corrispondono a quelli descritti nel suddetto atto originario, tenuto conto delle variazioni catastali intervenute per l'edificazione del fabbricato (cfr. Quesito n. 3 allegato B).

5.3 Verifiche sul Coniuge

Sebbene il **debitore** sia in regime di separazione dei beni, la scrivente ha eseguito visura ipotecaria anche sul coniuge

- **Esito:** Non risultano formalità pregiudizievoli o atti di disposizione compiuti dal coniuge che possano inficiare la consistenza del bene pignorato.

(Si veda l'*allegato C*)

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio:

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. **art. 31** e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi 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.





Regolarità edilizia ed urbanistica

6.1 Inquadramento Edilizio e Titoli Abilitativi

L'immobile sito in via A. Gramsci n. 12 risulta edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 3015/1990**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Alife in data **02/05/1990**.

- **Esito Accesso agli Atti:** In data 10/02/2026, la sottoscritta ha inoltrato istanza di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Alife. L'ufficio ha comunicato che, sebbene il titolo risulti regolarmente repertoriato, il fascicolo cartaceo e i relativi grafici di progetto **non sono attualmente reperibili** negli archivi comunali (cfr. attestazione del Dirigente prot. n.166/2026 RISCONTRO A RICHIESTA PROT. 1991 DEL 10/02/2026. Allegata alla presente (**Allegato D**)).
- **Epoca di realizzazione:** Dall'esame della tipologia costruttiva (muratura e solai in latero-cemento) e dal riscontro delle schede catastali d'impianto, si conferma che l'epoca di ultimazione del fabbricato è coerente con il titolo edilizio citato (anni '90).

6.2 Verifica della Conformità

Non essendo stato possibile procedere alla sovrapposizione con i grafici di progetto originali (per le cause sopra esposte), la sottoscritta ha proceduto alla verifica della legittimità mediante:

1. **Confronto con la Planimetria Catastale d'Impianto e sovrapposizione con aerofotogrammetria datata 1999, e proprio da quest'ultima** risultata una differenza rispetto allo stato dei luoghi nella realizzazione del portico esterno posto sulla parte retrostante dell'immobile.
2. **Dichiarazioni in atti:** L'atto del Notaio Criscuolo (Rep. 35.836) .

Valutazione Tecnica: si rileva una probabile difformità urbanistica scaturita dalla sovrapposizione delle sagome con lo stralcio aerofotogrammetrico del 1999 e la sagoma attuale dell'immobile. Non essendo stato possibile visionare il progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1990, si presume che il porticato sia stato realizzato in assenza di idoneo titolo abilitativo o in difformità da esso.

Costi di sanatoria: Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate (realizzazione di porticato con volumetria accessoria non residenziale), si stima un onere complessivo di **€ 8.000,00**. Tale importo comprende l'oblazione, gli oneri concessori, nonché le spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie e l'aggiornamento della documentazione catastale.

6.3 Agibilità e Stato degli Impianti

Presso gli uffici comunali **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità**.

- L'assenza del certificato non preclude la vendita, ma sarà oggetto di opportuna decurtazione nel valore di stima (Quesito n. 12) per gli oneri necessari alla sua eventuale acquisizione.



6.4 Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

Dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica (N. 166/2026 RISCONTRO A RICHIESTA PROT. 1991 DEL 10/02/2026.) e del vigente P.R.G. del Comune di Alife, i beni ricadono nelle seguenti zone:

Particella	Zona Omogenea	Descrizione
5404 (Abitazione)	Zona B / C3	Residenziale di completamento (per 781 mq) e di espansione - Comparto 7 (per 150 mq).
5403 (Terreno)	Zona C3	Residenziale di espansione (art. 18c - Comparto 7).
4 (Terreno)	Zona C3	Residenziale di espansione (art. 18c - Comparto 7).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'immobile verte in un buono stato manutentivo e risulta occupato dal debitore





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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate di Caserta non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie oltre a quella in oggetto di procedimento. **(Allegato E)**

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

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





L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalle ricerche effettuate non risultano gravare sulla particella di terreno su cui insiste il bene pignorato nessun peso (censo, livello, uso civico).

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Trattandosi di una casa autonoma il bene non è soggetto a canoni condominiali.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode





giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA 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 Metodologia di stima

In conformità agli Standard Internazionali di Valutazione (**IVS**) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si adotta il **Market Approach** (Metodo del confronto di mercato). Considerata la tipologia del bene e la zona (Alife), il procedimento prescelto è quello **sintetico-comparativo**, basato sulla determinazione del valore di mercato attraverso il confronto con prezzi di immobili simili e l'applicazione di coefficienti correttivi volti a normalizzare le differenze intrinseche ed estrinseche.

12.2 Valutazione del Fabbricato (Via A. Gramsci n. 12)

Dalle indagini di mercato svolte presso agenzie locali (Mainetti immobiliare) e dall'analisi della banca dati OMI (Semicentrale - Abitazioni civili non di lusso), si individua un valore di riferimento per immobili in buono stato pari a **600,00 €/mq**.

Caratteristiche di localizzazione: il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza, può variare tra:





Localizzazione	Coefficiente
Migliore	1
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

Nel caso specifico, considerate tutte le caratteristiche della zona in cui ricade l'immobile, in precedenza descritte, il coefficiente da prendere in considerazione è pari a **0.95**.

Caratteristiche di posizione: in tale caso sono stati presi in considerazione, perché più significativi, il solo coefficiente di orientamento e quello di quota.

Il *coefficiente di orientamento* è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento.

Orientamento dei vani	Coefficienti
Sud	1
Sud-Est	1
Sud-Ovest	1
Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-Est	0,93
Nord-Ovest	0,93
Nord	0,90

Il coefficiente dell'esposizione viene scelto **0.97**.

Il **coefficiente di quota** prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo.

Piano	Coefficiente
Terraneo e Rialzato	0,90
Primo	0,95
Secondo	0,96
Terzo, quarto e quinto	1

Trattandosi di immobile composto da più piani si considera il valore medio 0.92.

Caratteristiche tipologiche:

Coefficiente di vetustà

Anni	Coefficiente
1-10	0,98
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85

Il bene oggetto risulta essere edificato tra i 30-60 anni si considera un valore **0.90**



Coefficiente legato alla tecnica costruttiva

Piano	Coefficiente
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,95
Tecnica costruttiva del tutto superata e finiture assenti	0,85

Nel caso specifico si ritiene opportuno, utilizzare un coefficiente pari a **0,95** per la presenza delle finiture interne.

Coefficiente di manutenzione

Stato di manutenzione	Coefficiente
Buono	1
Discreto	0,95
Sufficiente	0,90
Non buono	0,85

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione per cui il coefficiente è pari a **0,95**.

Il **coefficiente di forma** dei vani si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre nel caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 1.

Forma dei vani	Coefficiente
Regolare (quadrata o rettangolare)	1
Irregolare	0,9

Nel caso in questione, si considera il valore di **1**.

Il **coefficiente di funzionalità** indica la migliore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna delle unità immobiliari.

Suddivisione degli ambienti	Coefficiente
Funzionale	1
Poco razionale	0,95

L'immobile presenta una buona disposizione planimetrica di tutti gli ambienti per questo si considera il valore pari a **1**.





Il **coefficiente di dotazione** legato alla presenza di impianti serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti.

Dotazione	Coefficiente
Sufficiente	1
Insufficiente	0,90

Nel caso in questione, il coefficiente è 1.

Calcolo del coefficiente di deprezzamento globale (CG), rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile:

Coefficiente di localizzazione =	0.95
" orientamento =	0.97
" quota =	0.92
" vetustà =	0,90
" tecnica costruttiva =	0.95
" manutenzione =	0,95
" forma dei vani =	1,00
" funzionalità =	1,00
" impianti =	1,00

Coefficiente di deprezzamento globale =	0.68

Il parametro tecnico preso in considerazione è rappresentato dai mq di superficie commerciale. Quest'ultima, come già specificato in precedenza è pari a **561** mq ed è ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'immobile e di quella non residenziale opportunamente ragguagliata.

Quindi, applicando il valore di 600 € al mq si ha un quotazione unitaria di:

$$561 \text{ mq} \times 600 \text{ €} = 336.600\text{€}$$

Tale quotazione va rettificata moltiplicando il valore ottenuto per il coefficiente di deprezzamento globale (CG):

$$336.600 \text{ €} \times 0,68 = 228.900 \text{ €}$$

- **Superficie Commerciale:** 561,00 mq (come determinata al Quesito n. 2).
- **Valore di Base:** 561,00 €/mq; 600,00 €/mq = 336.600,00 €
- **Coefficiente di Deprezzamento Globale (Cg):** 0,68 (vetustà; orientamento; tecnica costruttiva ecc.)
- **Valore di Mercato Fabbricato (Rettificato):** 228.900 €





12.3 Valutazione dei Terreni (P.lle 5403 e 4)

I terreni, ricadenti in zona C3 (espansione residenziale), sono stati stimati attraverso il confronto con proposte di vendita attuali in Via Gramsci e Via De Gasperi.

Determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni f. 27 p.lla 5403 e p.lla 4

Il procedimento adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello “sintetico comparativo”. La formula per il calcolo del più probabile valore di mercato di un terreno è la seguente:

$$VM = \Sigma VMM \times CATOT \times SF$$

dove:

ΣVMM = sommatoria dei valori unitari medi del mercato comprensiva di presunto sconto in trattativa;

CA_{TOT} = coefficiente di adeguamento totale;

S_F = superficie del fondo oggetto di stima.

I terreni oggetto di pignoramento ricadono in zona C3 art. 18c (comparto7) – “Residenziale di espansione” – del PRG vigente. Inoltre l’area in oggetto ricade interamente in zona R.U.A. (zona recupero urbano edilizio e di restauro paesistico ambientale).

Catastralmente, la particella n.5403 foglio 27 ha una sup. di 1.277 mq mentre la p.lla 4 del foglio 27, ha una superficie 1.34 mq per un **totale 2,617 mq** entrambe le p.lle risultano di proprietà 1/1 proprietà.





Figura 1 – individuazione terreni di proprietà Venditti Gabriele

Indagine di mercato

La zona presenta un mercato immobiliare non è molto attivo. La ricerca di mercato per l'individuazione di fondi campione ("comparables") ha restituito n. 2 proposte di vendita di terreni edificabili, al momento della presente stima (anno '26), di seguito riportate:

N.	LOCALIZZAZIONE	SUP.	VALORE (V)	IND. DI FABB. ¹	CUBATURA (C)
1	Via A. Gramsci	2000 mq	118.000 €	Zona C3 0.8 mc/mq	1.600 mc
2	Via Arcide dei Gasperi	1.975 mq	118.000 €	Zona C3 0.8 mc/mq	1.580 mc
	Sommatoria		236. 000 €		3180 mc

Procedendo al calcolo del valore unitario, si ottiene:

$$VU = \sum V / \sum C = 236.000 \text{ €} / 3.180 \text{ mc} = \mathbf{74.21\text{€/mq}}$$

Determinazione dei Coefficiente di Deprezzamento Globale (Cg)

VIA A. GRAMSCI		
CARATTERISTICA	RAPPORTO CON SUBJECT	C _A
Ubicazione	MIGLIORE / AFFINE / PEGGIORE	0.90 / 0.95/ 1.00
Tipologia	MIGLIORE / AFFINE / PEGGIORE	0.90 / 0.95/ 1.00
Quota stradale	MIGLIORE / AFFINE / PEGGIORE	0.90 / 0.95/ 1.00





Dimensioni	MAGGIORI / AFFINI / INFERIORI	0.90 / 0.95/ 1.00
Forma	MIGLIORE / AFFINE / PEGGIORE	0.90 / 0.95/ 1.00
CA_{TOT}		0.65
ARCIDE DE GASPERI		
CARATTERISTICA	RAPPORTO CON SUBJECT	C _A
Ubicazione	MIGLIORE / AFFINE / PEGGIORE	0.90 / 0.95/ 1.00
Tipologia	MIGLIORE / AFFINE / PEGGIORE	0.90 / 0.95/ 1.00
Quota stradale	MIGLIORE / AFFINE / PEGGIORE	0.90 / 0.95/ 1.00
Dimensioni	MAGGIORI / AFFINI / INFERIORI	0.90 / 0.95/ 1.00
Forma	MIGLIORE / AFFINE / PEGGIORE	0.90 / 0.95/ 1.00
CA_{TOT}		0.65

Nella tabella seguente si riporta il calcolo dei prezzi rivalutati.

	Indirizzo	V.U.	C _A	V.U. _{RIV}
1	Via A. GRAMSCI	118 00 €/mq	0.65	76.700 €/mq
2	Via A. De GASPERI	118 00€/mq	0.65	76.700 €/mq
V.U.M.				76.700 €/mq

In definitiva, la media dei prezzi unitari rivalutati dell'attuale mercato risulta pari a:

76.00 €/mq

Per procedere alla stima dei terreni oggetto, si è considerato il parametro tecnico dei mq di superficie, come già specificato in precedenza, pari a **totale 2,617**.

Quindi, applicando il valore appena calcolato di **76.00 €/mq** si avrà la seguente quotazione:

$$2.617 \text{ mq} \times 76.00 \text{ mq/€} = \text{€ } 200.000,00$$

Tale valore viene desunto considerando i parametri urbanistici della zona C3 dello strumento urbanistico generale PRG. In considerazione di ciò, si ritiene di rivalutare valore unitario come sopra determinato, applicando il coefficiente. In definitiva, il **valore unitario medio** è pari a:

76,00 €/mc per un valore totale del terreno di € 200.000,00

- **Valore Unitario Medio Rilevato:** 76.00 €/mq.
- **Superficie complessiva:** 2.617 mq.
- **Valore di Mercato Terreni:** 200.000,00

12.4 Sintesi e Valore di Base d'Asta

Riassunto Valori

1. Valore Fabbricato: 228.900,00 €
2. Valore Terreni: 200.000,00 €
3. VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (Stato Libero): 428.900,00 €





Detrazioni per Oneri di Regolarizzazione e Completamento

- Costi di completamento: (infissi, frutti elettrici): - 15.000,00 €
- Oneri tecnici: (Sanatoria portico, Assenza Agibilità, redazione APE): - 8.000,00 - 3.500,00 €
- **TOTALE ONERI DA DETRARRE: - 26.500,00€**

- Valore di Mercato Attualizzato: € 428.900,00 - 26.500,00 = 402.400,00 €
- Valore di mercato rettificato: 402.400,00 €

Riduzione per Vendita Forzata (Art. 568 c.p.c.)

Ai sensi del mandato, si applica una riduzione per la particolarità della vendita forzata (assenza di garanzia per vizi, tempi di immissione in possesso, oneri fiscali). Si ritiene congrua una decurtazione del 20%.

- 402.400,00 € - 80.480,00 € (20%)= **321.920,00 €**

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI BASE D'ASTA È PARI A: 322.000,00 €

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

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

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

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

Trattasi di bene pignorato in piena proprietà 100/100 d

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

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

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

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

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

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

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

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

Dagli accertamenti fatti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Alife (CE) si certifica che:





(Allegato G)

Avendolo completamente espletato, si rassegna mandato ricevuto ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento necessario.

S. Maria Capua Vetere (CE), li



Costituiscono parte della presente relazione redatta in 32 pagine, compresa la presente, i seguenti allegati:

ELENCO ALLEGATI:

- **ALLEGATO A:** Documentazione fotografica
- **ALLEGATO B:** Documentazione catastale
- **ALLEGATO C:** Atto di Provenienza
- **ALLEGATO D:** Documentazione Urbanistica
- **ALLEGATO E:** Visure Ipotecarie
- **ALLEGATO F:** Certificato Anagrafe





- **ALLEGATO G:** Nota spese e specifica competenze
- **ALLEGATO H:** Modulo controllo documentazione

IN OLTRE SI ALLEGA:

1. Attestazione di aver provveduto all'invio di una copia della relazione a tutti i soggetti interessati e relativa prova documentale.



