



arch. Angelo Chifari

via Simone Martini 79
80128 NAPOLI
Cell. +393492325985

Tel./Fax +3908119257777
E-mail: arch.angelochifari@gmail.com
PEC: angelo.chifari@archiworldpec.it

via Cesina 4
80016 Marano di Napoli (NA)
P.IVA: 06542121212



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
III CANCELLERIA CIVILE

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

R.G.E. 259/2025/EI

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessia lavazzo

Custode Giudiziario: avv. Alfredo Bobbio

Esperto Stimatore: arch. Angelo Chifari

ANNO 2026



Sommario

Premessa	2
Svolgimento dell'incarico.....	2
Risposta ai quesiti	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	4
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	8
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	12
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	21
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	25
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	27
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	35
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	36
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	39
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	40
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	41
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	42
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	47
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	48
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	49
Scheda di riepilogo LOTTO UNICO	50
Elenco allegati	51



RELAZIONE DI STIMA

Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Alessia Lavazzo della III Sezione Cancelleria Civile.

Premessa

Con provvedimento del giorno 13 ottobre 2025 il G.E. Dott.ssa Monica Marrazzo nominava il sottoscritto arch. Angelo Chifari, con studio in Napoli alla via Simone Martini n. 79 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n.9959, Esperto Stimatore in virtù dell'iscrizione all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord n.76, nella procedura esecutiva R.G.E. **259/2025/EI** promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitrice), invitandolo ad accettare l'incarico al fine di redigere la presente relazione di stima relativa al seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Immobile ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Monti Sibillini n. 16 Piano secondo censito al NCEU del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 2 Particella 5162 Sub. 6.**

Svolgimento dell'incarico

Dopo aver accettato l'incarico in data 14/10/2025, lo scrivente accedeva alla piattaforma online giustizia.it per estrarre copia degli atti del procedimento esecutivo de quo allegati al fascicolo d'Ufficio.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto acquisiva dall'Agenzia delle Entrate tutti gli atti catastali necessari alla corretta identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Successivamente, lo scrivente fissava, congiuntamente con il Custode Giudiziario avv. Alfredo Bobbio, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25 novembre 2025 alle ore 15:00.

Il giorno stabilito, unitamente al Custode Giudiziario, lo scrivente si recava presso il cespite pignorato sito in San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Monti Sibillini n.16.

In sede di accesso gli ausiliari constatavano la presenza del sig. [REDACTED], marito della debitrice eseguita sig.ra [REDACTED], che dichiarava di occupare l'immobile assieme al suo nucleo familiare.

Dopo aver brevemente illustrato al sig. [REDACTED] i compiti dell'esperto stimatore, lo scrivente eseguiva l'ispezione del cespite dandone testimonianza attraverso rilievi metrici e fotografici. Le operazioni di rilievo si concludevano nello stesso giorno alle ore 16:30.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative all'immobile oggetto di pignoramento, consistenti in:

- Acquisizione telematica dell'ulteriore documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione telematica delle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate;



- Acquisizione dei documenti relativi alla regolarità urbanistica presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- Acquisizione del certificato di matrimonio della debitrice esecutata presso l'Ufficio Stato Civile Comunale;
- Acquisizione del certificato di residenza storico della debitrice esecutata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune;
- Acquisizione del certificato di stato di famiglia della debitrice esecutata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune;
- Acquisizione dei titoli di provenienza del cespite pignorato;
- Richiesta di eventuali formalità gravanti sul bene pignorato;
- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari di zona.



Risposta ai quesiti

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, di concerto con il custode giudiziario, 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.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

- ✓ 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 dall'accettazione dell'incarico, depositando il modulo di controllo documentazione, in uso presso l'Ufficio.**

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "controllo documentazione" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del *file* dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"controllo documentazione" – NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;

"controllo documentazione" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo;

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopraindicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "controllo documentazione – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Sempre in via preliminare, l'Esperto stimatore verificherà l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione *"chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l'immobile senza rispettarlo. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata";*



Lo scrivente ha eseguito preliminarmente il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c.¹.

In particolare, nel fascicolo d'Ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- **Certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio Vincenzo Calderini, depositata in data 15/09/2025.**

L'esame di tale documentazione consente di affermare quanto segue:

- Il periodo esaminato riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e risale ad un titolo di provenienza trascritto in data antecedente il ventennio;
- La certificazione, riguardante il bene pignorato, con riferimento alle trascrizioni ed alle iscrizioni del debitore ed i suoi danti causa, complete di data, numeri di registro particolare e generale, nominativo dei soggetti esaminati e annotamenti;
- La certificazione notarile riporta correttamente i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato come meglio verrà specificato nel prosieguo.

Nella documentazione d'Ufficio non erano presenti il certificato di residenza storico e il certificato di stato di famiglia relativi al debitore esecutato che lo scrivente ha opportunamente richiesto e acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE).

Pur essendo presente in atti il certificato di matrimonio, lo scrivente ha ritenuto utile richiedere presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Casapesenna (CE) l'estratto di matrimonio con le annotazioni a margine relativo all'esecutata aggiornato.

L'atto di pignoramento immobiliare, del 10/07/2025 rep. 6637 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord e trascritto il 07/08/2025 ai nn. 33422/26238 a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] e contro la debitrice esecutata, grava sul seguente immobile:

- **Immobile ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Monti Sibillini n. 16 Piano secondo censito al NCEU del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 2 Particella 5162 Sub. 6, Categoria A/2, Classe 3, 6 vani.**

Il pignoramento è stato azionato in virtù di **Decreto Ingiuntivo** Tribunale di Modena n. 2793/2012 del 02/10/2012 - R.G. n. 6829/2012 rep. N. 3267/2012 del 02/10/2012 registrato il 17/10/2013 n. 5472/2013, con formula esecutiva nei confronti di [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] (1/1 quota di proprietà).

¹ "Art. 567, comma 2, c.p.c. - Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla e trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari."



Dalle visure catastali effettuate la proprietaria dell'immobile staggito risulta essere:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] (1/1 quota di proprietà).

Tale bene è pervenuto all'esecutata in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del Notaio Maria Rosaria Foggia del **17 settembre 1999** repertorio n. 23988 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 21 settembre 1999 al numero di registro generale 23908 e numero di registro particolare 18566 da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data 1 [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.



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:

a) 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 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.la e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

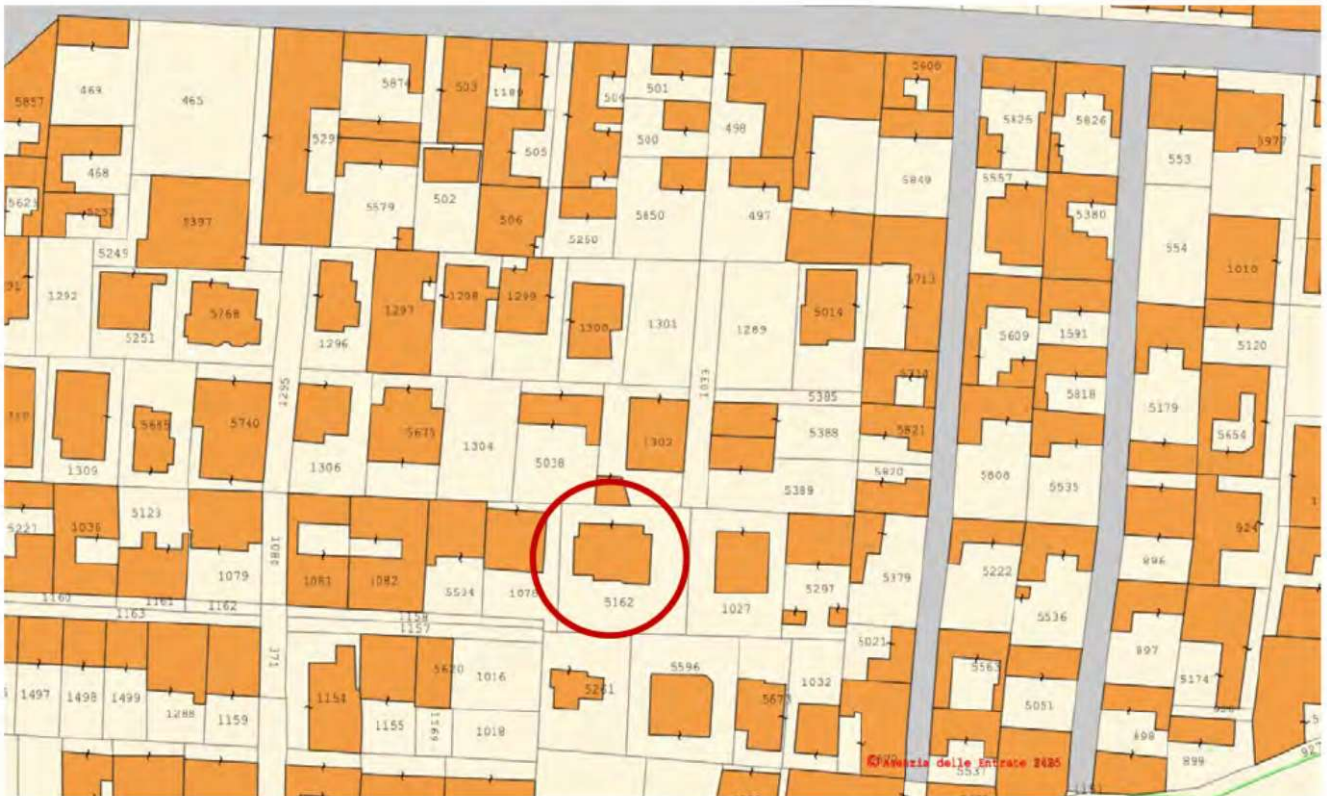
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del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

Il bene oggetto di pignoramento consiste nella piena e intera proprietà del seguente immobile:

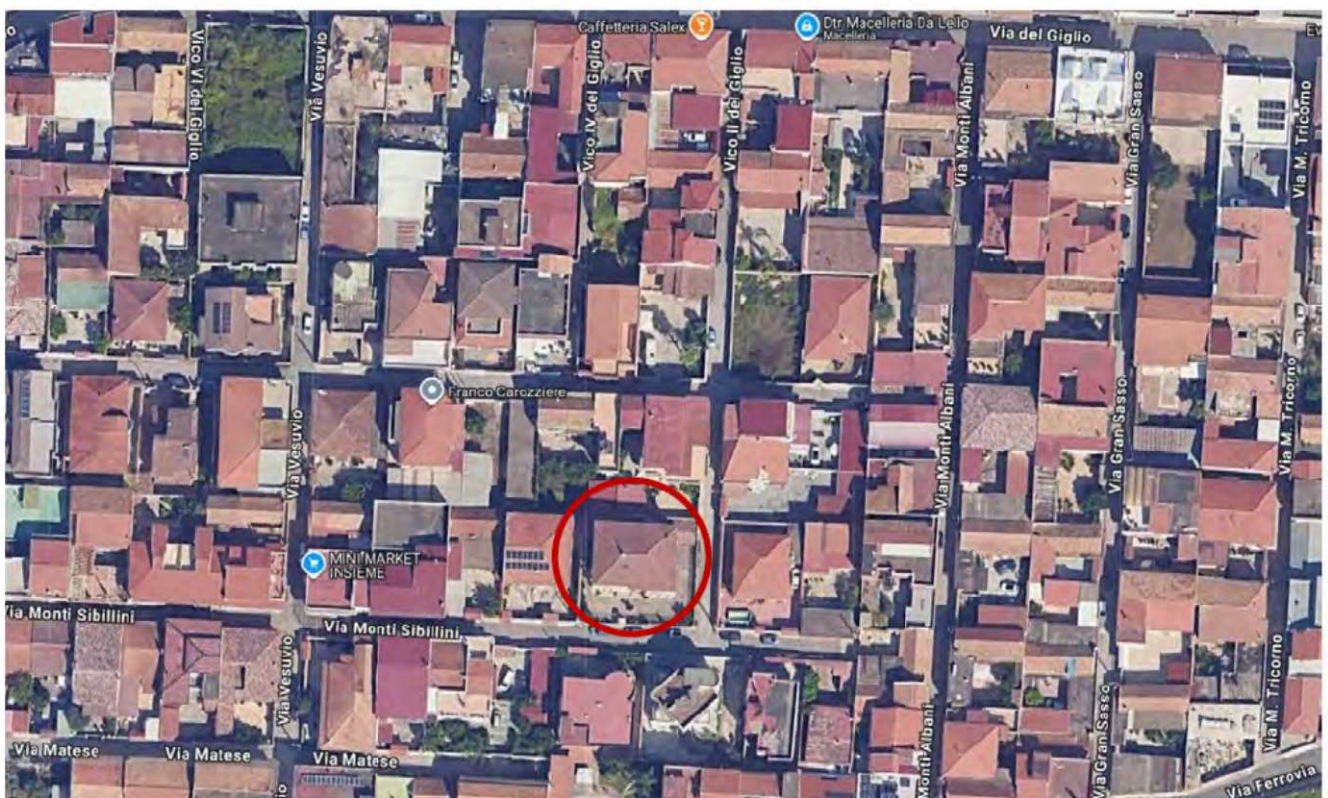
- **Immobile ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Monti Sibillini n. 16 Piano secondo censito al NCEU del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 2 Particella 5162 Sub. 6.**



Ai fini dell'esatta individuazione del fabbricato che contiene i cespiti oggetto di pignoramento, si riportano l'estratto di mappa catastale e l'immagine satellitare estrapolata da Google Maps.



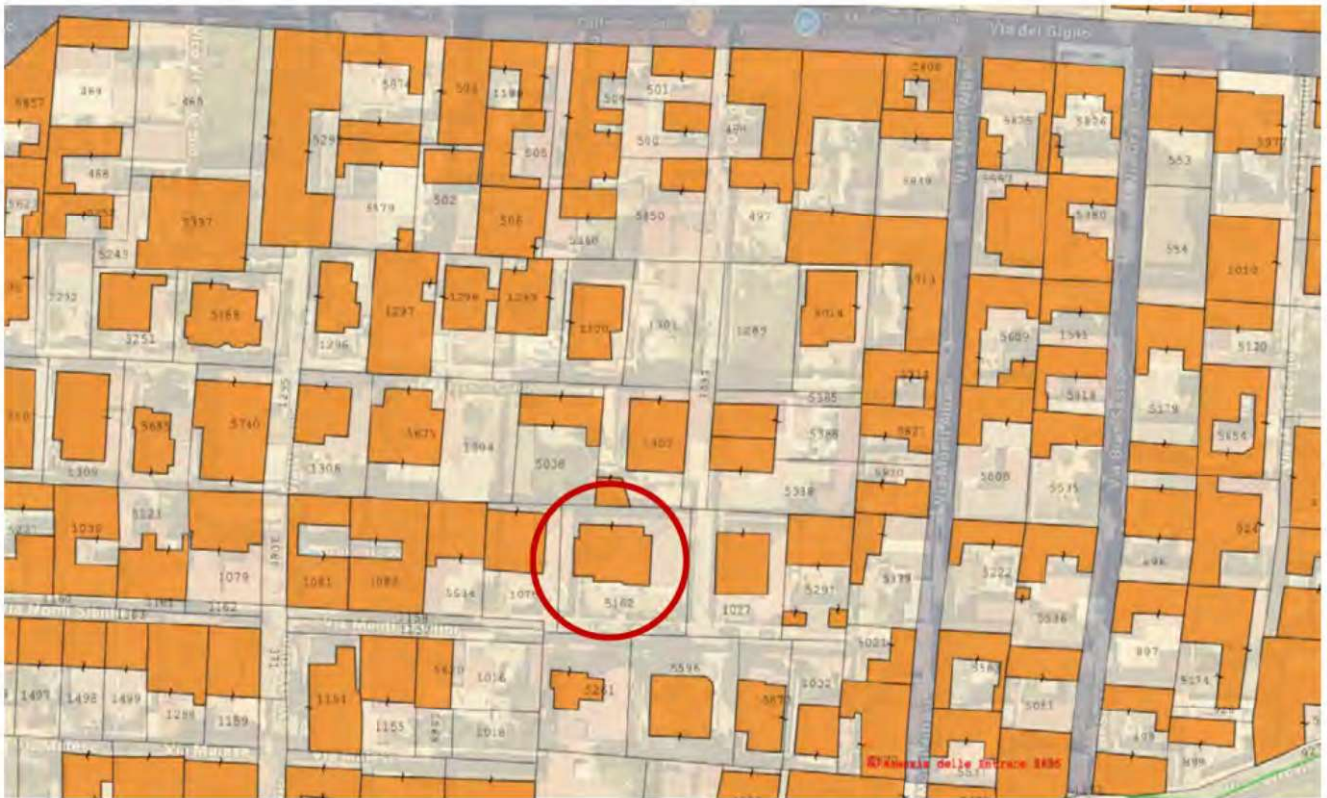
Estratto di mappa catastale Foglio 2, particella 5162



Ortofoto Google Maps 2025



Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'immagine satellitare, si verifica la perfetta rispondenza dell'ubicazione del fabbricato che contiene il bene pignorato.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale (arancione) – Ortofoto Google Maps

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato il bene di proprietà degli esecutati così come riportato nell'atto di compravendita del 17/09/1999 rep. 23908/18566.

Ai fini della definizione dei lotti di vendita, si costituisce un unico lotto di vendita così definito:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ubicata in San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Monti Sibillini n. 16 Piano secondo censito al NCEU del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 2 Particella 5162 Sub. 6, Categoria A/2, consistenza 6 vani.

(Quota di proprietà: 1/1 [REDACTED]).



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.

• Cenni storici e caratteristiche dell'area di ubicazione

Il Comune di San Cipriano d'Aversa è ubicato nella parte nord-occidentale della provincia di Caserta, all'interno dell'area territoriale denominata Agro Aversano. Il contesto territoriale è storicamente caratterizzato da una spiccata vocazione agricola, favorita dalla natura pianeggiante del suolo e dalla fertilità dei terreni di origine vulcanica.

L'insediamento urbano ha avuto uno sviluppo progressivo nel corso dei secoli, con una significativa espansione edilizia a partire dalla seconda metà del Novecento, in concomitanza con l'aumento demografico e il consolidamento del tessuto urbano.



Dal punto di vista storico–urbanistico, il centro abitato di San Cipriano d'Aversa si è evoluto da nuclei rurali sparsi verso un assetto urbano più compatto, con una progressiva trasformazione del territorio agricolo in aree a destinazione residenziale. Tale processo è stato favorito dalla prossimità con il comune di Aversa e dalla buona connessione con la rete viaria provinciale e intercomunale.

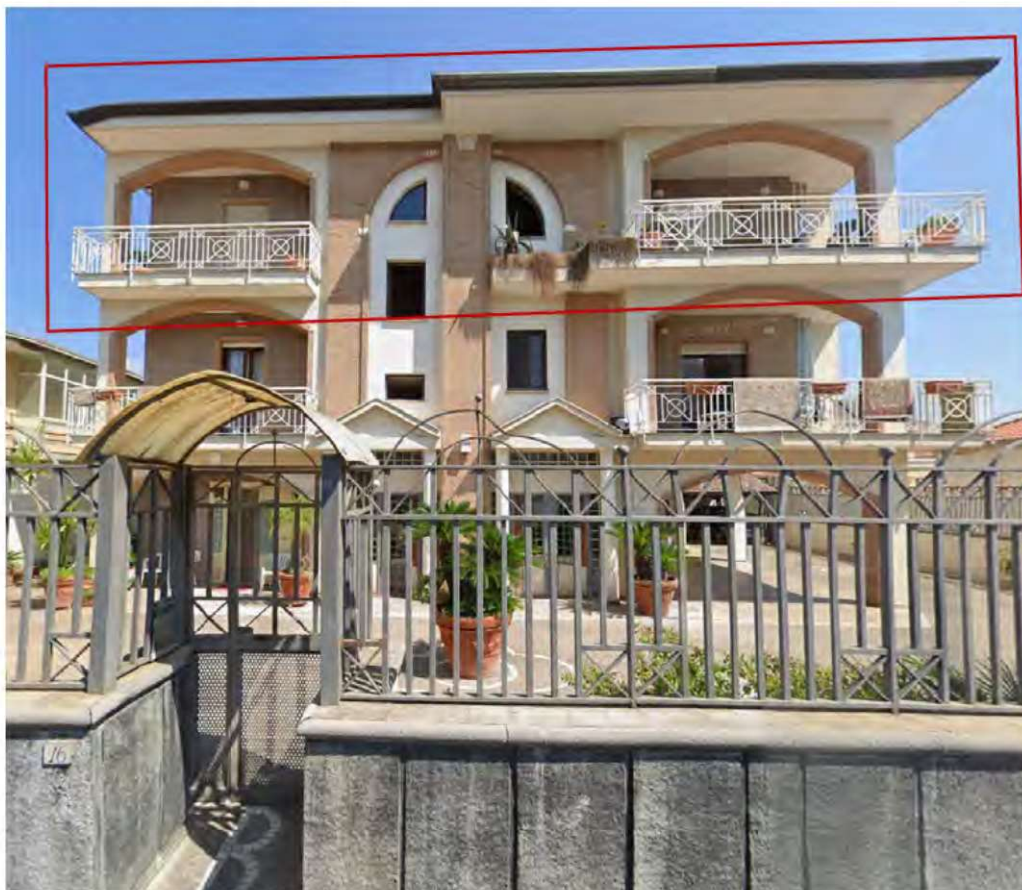
Il fabbricato che contiene il cespite staggito, ubicato in via Monti Sibillini n. 16, ricade in una zona urbanizzata e consolidata del territorio comunale, caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione residenziale. Il tessuto edilizio circostante è composto principalmente da fabbricati plurifamiliari e unità abitative con tipologia edilizia ordinaria, con presenza limitata di attività commerciali di vicinato e servizi di supporto alla residenza.

Sotto il profilo urbanistico e infrastrutturale, l'area risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, tra cui viabilità comunale asfaltata, rete di pubblica illuminazione, rete idrica, rete fognaria e allacci alle reti tecnologiche (energia elettrica, gas e telecomunicazioni). L'accessibilità dell'area è garantita da una rete stradale locale ben integrata con le principali arterie di collegamento comunali ed extraurbane.

In termini di inquadramento territoriale, l'area di si inserisce in un contesto urbanistico omogeneo e stabilizzato, con densità edilizia medio-bassa e adeguati standard di vivibilità. L'uso del suolo risulta coerente con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, destinando l'area prevalentemente alla funzione residenziale.

L'edificio di cui l'immobile staggito è parte integrante, si sviluppa su 3 piani fuori terra e presenta nel complesso un discreto stato di manutenzione.

Dal punto di vista costruttivo lo stabile è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e con solai gettati in opera.



Fabbricato via Monti Sibillini n. 16 – San Cipriano d'Aversa (CE)



Prima di descrivere la consistenza del bene staggito, è opportuno specificare le seguenti definizioni:

- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sginci, vani porta e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di muratura e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme Tecniche per la determinazione delle superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare, si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'allegato C del suddetto DPR.

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R <i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i>	- A/1 - Abitazioni di tipo signorile - A/2 - Abitazioni di tipo civile - A/3 - Abitazioni di tipo economico - A/4 - Abitazioni di tipo popolare - A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 - Abitazioni di tipo rurale - A/7 - Abitazioni in villini - A/8 - Abitazioni in ville - A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico - A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi - C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
P <i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i>	- B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari - B/2 - Case di cura e ospedali - B/3 - Prigioni e riformatori - B/4 - Uffici pubblici - B/5 - Scuole e laboratori scientifici - B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie - B/7 - Cappelle ed oratori	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%; d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
T <i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i>	- A/10 - Uffici e studi privati - B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate - C/1 - Negozi e botteghe - C/2 - Magazzini e locali di deposito - C/3 - Laboratori per arti e mestieri - C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative - C/7 - Tettoie chiuse o aperte	Somma della superficie dei: a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi; b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%; d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.



Descrizione del lotto unico:

• Dati reali

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Monti Sibillini n. 16 - piano secondo.
Per una migliore descrizione della sua consistenza metrica attuale, si riporta la planimetria dello stato dei luoghi.

Planimetria dello stato dei luoghi



• Descrizione tipologia e natura del bene, calcolo superfici

- L'immobile censito al NCEU del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al Foglio 2 particella 5162 sub. 6, 2° piano, cat. A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale 174 mq;
- La categoria catastale attribuita è conforme all'attuale destinazione d'uso (abitazione civile);
- La superficie utile interna rilevata è di circa 152,45 mq con altezza utile di circa 3,05 m;

DESTINAZIONE D'USO	Superficie utile	Superficie non residenziale
	[m ²]	[m ²]
Soggiorno-pranzo	60,22	
Cucina	8,64	
Disimpegno	10,48	
Lavanderia	6,95	
WC 1	6,82	
WC 2	5,77	
WC 3	5,95	
Camera 1	18,84	
Camera 2	15,03	
Camera 3	13,75	
Balcone 1		15,74
Balcone 2		7,53
Balcone 3		3,54
Totale [m²]	152,45	26,81

- La superficie commerciale complessiva è stata determinata con l'ausilio dei criteri generali del DPR 138/1998 ed è pari a circa 175,74 mq.

• Descrizione e caratteristiche del cespite

- Il compendio pignorato è composto da ampio ingresso-soggiorno-pranzo, cucina con annessa lavanderia, tre bagni, tre camere da letto e tre balconi.
- L'esposizione, si può considerare nel suo complesso sufficiente così come i rapporti aero-illuminanti.
- Le finiture interne del cespite, complessivamente possono ritenersi di buona fattura;
- Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetro camera e avvolgibili;
- Gli infissi interni sono invece in legno tamburato;
- La pavimentazione dell'immobile è in ceramica tipo gres porcellanato;
- Le pareti dei bagni e dell'angolo cottura sono ricoperte da piastrelle in ceramica;
- Le restanti pareti interne sono invece tinteggiate con colori chiari;
- La porta d'ingresso è del tipo a unico battente con blindatura e serratura di sicurezza.



• Impianti

- L'appartamento è dotato di impianto di ACS alimentata da caldaia autonoma;
- È presente l'impianto di riscaldamento alimentato anch'esso dalla caldaia autonoma;
- In sede di ispezione è stato possibile accertare il corretto funzionamento dell'impianto idrico dell'intero appartamento;
- L'impianto elettrico è dotato di interruttore magnetotermico, anche se occorre verificare la conformità dello stesso alle attuali normative vigenti.

L'immobile non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in complessivi € 300,00.

• Stato di manutenzione

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione, ad esclusione di alcuni ambienti in cui sono presenti evidenti problemi di condensa e/o infiltrazioni (pareti, succioli e cantonali d'angolo).

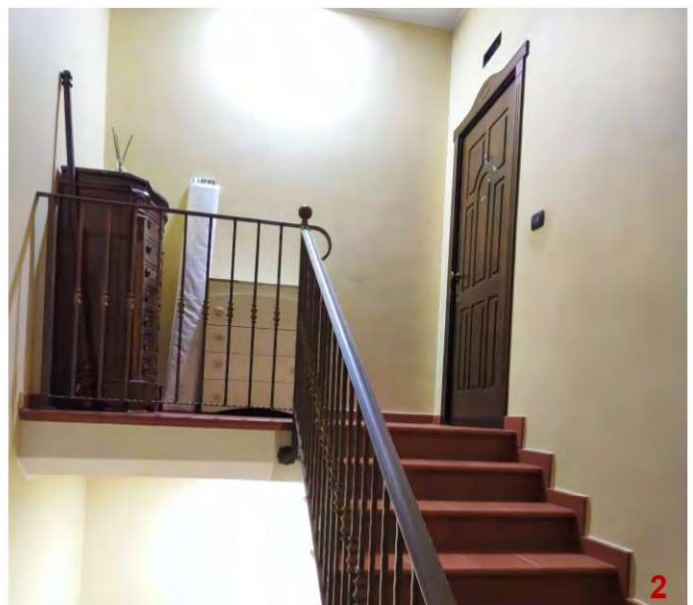
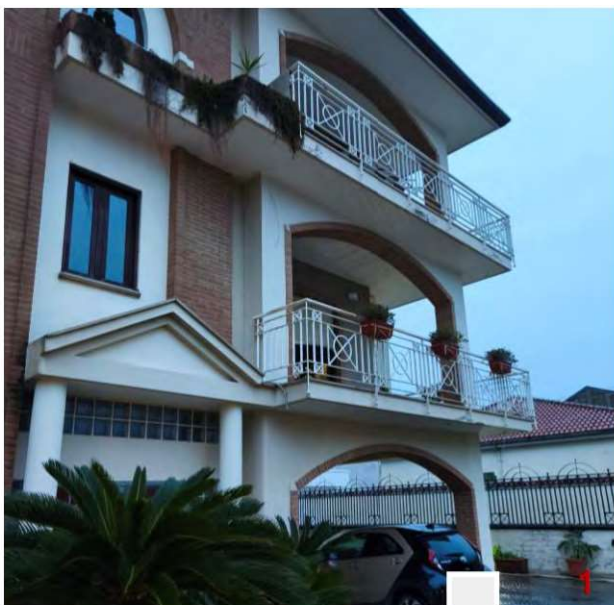
• Confini dell'immobile

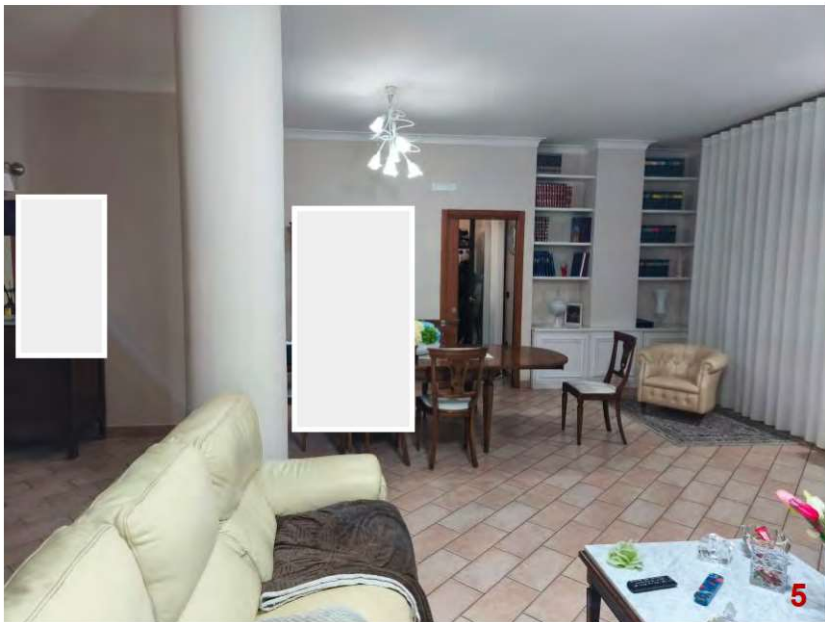
Il cespite confina a Nord con proprietà █████ o successiva, ad Ovest con proprietà █████ o successiva, ad Est e Sud con via Monti Sibillini.

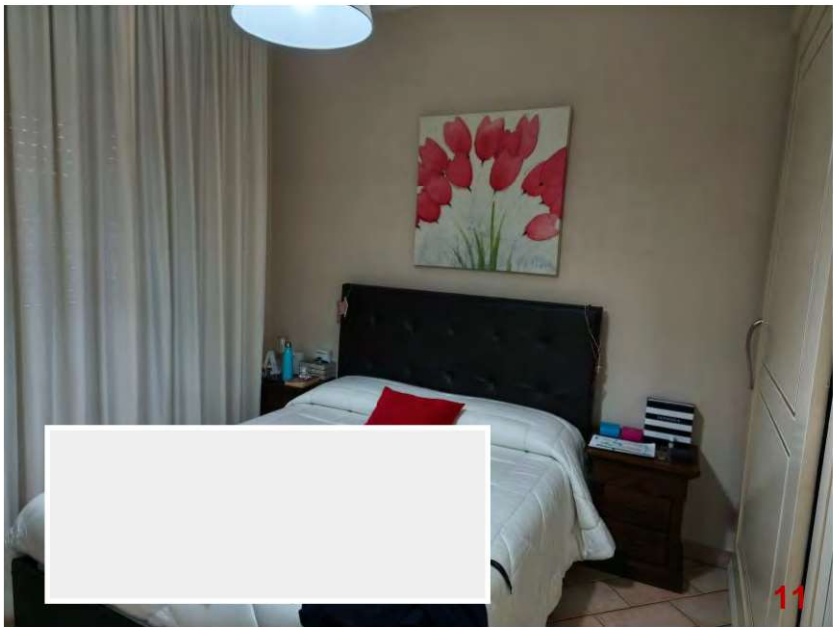
• Accessori e parti comuni

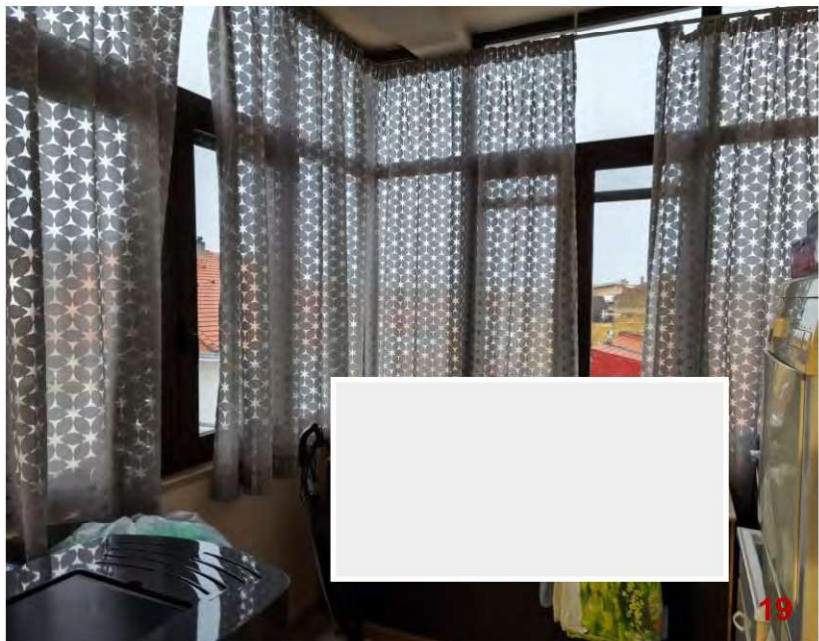
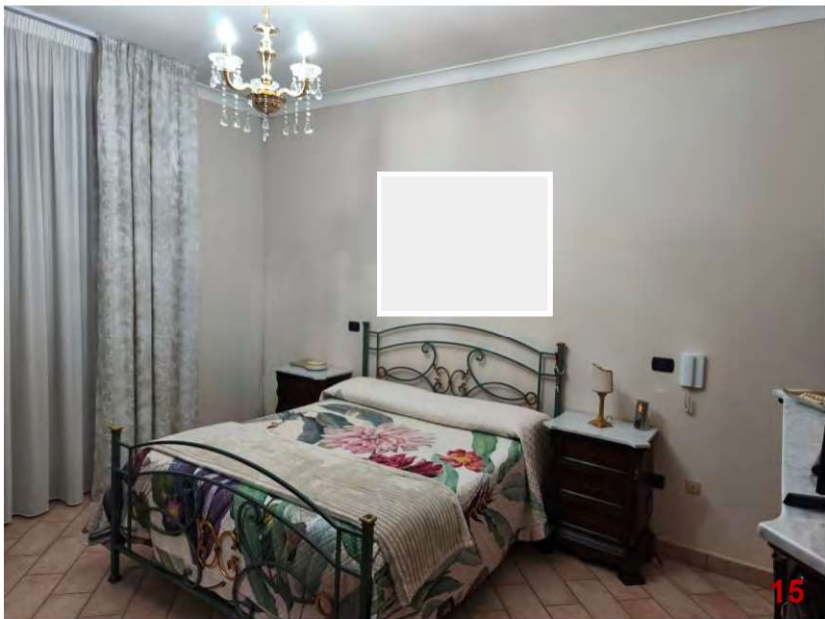
Sono accessori e parti comuni dell'immobile il suolo su cui sorge l'edificio, la corte comune, la struttura portante dello stabile, la rete fognaria, le condutture idriche di alimentazione principale, le facciate esterne, tutti gli impianti ad uso e godimento comune, le discese fecali fino al raccordo con altri rami o con il collettore principale, il vano scala e il cortile comune.

• Documentazione fotografica dello stato dei luoghi









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.

• RIFERIMENTI CATASTALI

Ricostruzione della storia catastale dell'immobile

Dati della richiesta	Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (Codice: H798)
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA Foglio: 2 Particella: 5162 Sub.: 6

INTESATO

1			(1) Proprieta 1000/1000
---	--	--	-------------------------



Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		2	5162	6			A/2	3	6 vani	Totale: 174 m ² Totale: escludo aree scoperte: 166 m ²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo VIA MONTESIBILLINI n. SNC Piano 2												
Notifica												
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H798 - Foglio 2 - Particella 5162

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		2	5162	6			A/2	3	6 vani		Euro 371,85 L. 720.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2000 Protoc. n. 160319 in atti dal 19/09/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46441/2000)
Indirizzo VIA MONTESIBILLINI n. SNC Piano 2												
Notifica												
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H798 - Foglio 2 - Particella 5162

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		2	5162	6			A/2	3	6 vani		L. 720.000	VARIAZIONE del 30/06/1999 in atti dal 30/06/1999 DIVISIONE FUSIONE (n. 202336 1/1999)
Indirizzo M. SIMILINO n. SNC Piano 2												
Notifica												
Annotazioni												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/09/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1000/1000
DATI DERIVANTI DA Atto del 17/09/1999 Pubblico ufficiale MARIA ROSARIA FOGG Sede CASAL DI PRINCIPALE (CE) Re pertono n. 23998 - COMPRAVENDITA Volnus n. 8485-1/1999 in atti dal 17/01/2000			

Situazione degli intestati dal 30/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 17/09/1999
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 17/09/1999
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 30/06/1999 in atti dal 30/06/1999 DIVISIONE FUSIONE (n. 202336 1/1999)			

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

Foglio 2 Particella 5162 Subalterno 1; Foglio 2 Particella 5162 Subalterno 2; Foglio 2 Particella 5162 Subalterno 3; Foglio 2 Particella 5162 Subalterno 4;

Ricostruzione della storia catastale dell'aria di sedime:

Dati della richiesta	Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (Codice: H798)
Catasto Terreni	Provincia di CASERTA Foglio: 2 Particella: 5162

Area di enti urbani e promiscui dal 24/11/1998

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) Lecore ca	Deduz.	Rendita Domenicale	Agrario	TIPO MAPPALE del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 (n. 20985-1/1998)
1	2	5162		-	ENTE URBANO	07 27				
Notifica										
Annotazioni										
					di immobile SE		Partita		1	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 2 Particella 1026;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H798 - Foglio 2 - Particella 5162

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) Lecore ca	Deduz.	Rendita Domenicale Agrario			
1	2	1026		-	SEMIN ARBOR	1	07 20		L. 34.200	L. 14.760	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica											
Percetta											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

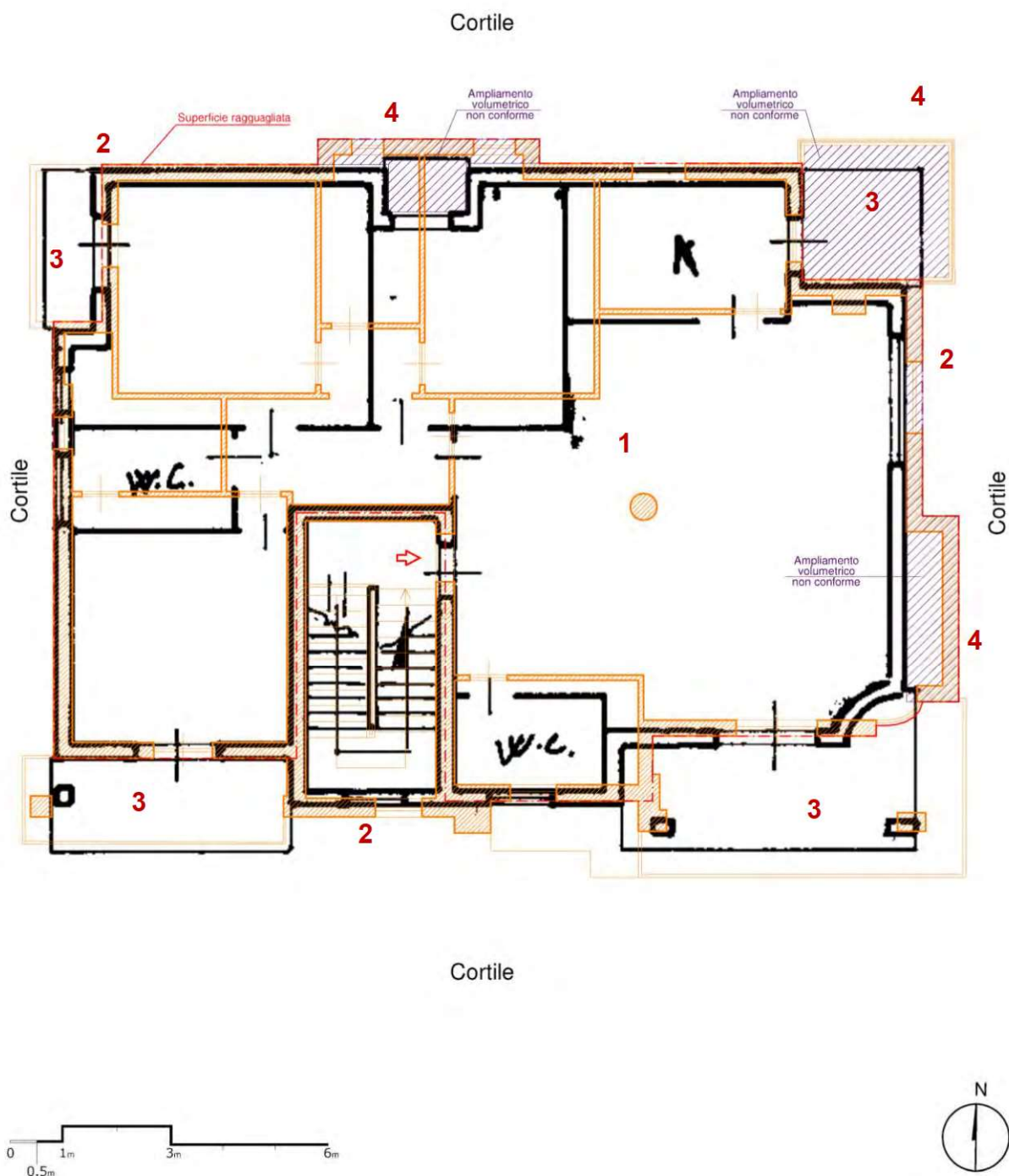
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 26/11/1998
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 26/11/1998
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 26/03/1983			

A seguito delle verifiche effettuate dallo scrivente, si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati rispetto all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione e al negozio di acquisto.

DIFFORMITÀ TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO DEI LUOGHI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità tra l'attuale stato dei luoghi (in arancione) e la planimetria catastale del cespite staggito. Di seguito vengono evidenziate le difformità rilevate attraverso la sovrapposizione dei grafici.

Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo dello stato dei luoghi (arancione)



Elenco difformità rilevate:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;**
- 2) Disallineamento della muratura perimetrale;**
- 3) Diversa consistenza della superficie non residenziale;**
- 4) Ampliamenti volumetrici non conformi.**

Per regolarizzare le difformità riscontrate occorre eseguire l'aggiornamento catastale ad opera di tecnico abilitato, previo ottenimento degli eventuali titoli autorizzativi urbanistico-edilizio e/o istanze di sanatoria descritti in risposta al quesito 5.

I costi necessari per l'aggiornamento catastale, si stimano in complessivi € 500,00.

Tale importo sarà detratto dal valore di stima.



QUESITO n. 4: 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.

STORIA DEL DOMINIO

Dalla **documentazione ipocatastale**, presente in atti e dalle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente, si rileva che l'immobile staggito risulta di proprietà della debitrice esecutata per l'intera quota di proprietà.

- ❖ Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto alla debitrice esecutata in virtù di **atto di compravendita** per notaio Maria Rosaria Foggia del 17/09/1999, rep. n. 23988/5085, trascritto in data 21/09/1999 ai nn. 23908/18566, dai coniugi in comunione dei beni sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno.
- ❖ Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il terreno su cui sorge il fabbricato era pervenuto per **atto di compravendita** per Notar Orsi Raffaele di S. Maria C.V. del 12/05/2003, rep. n. 67551/34577, trascritto in data 29/05/2003 ai nn. 22390/16121, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Lo scrivente non ha riscontrato difformità tra la ricostruzione dei passaggi di proprietà riportata dalle visure storiche dell'immobile e la documentazione ipo-catastale dello stesso.



QUESITO n. 5: 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.

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 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.

L'area su cui insiste il fabbricato è disciplinata dal **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** del **Comune di San Cipriano d'Aversa**, approvato con delibera di C.C. n. 20 del 26/06/2020, comprensivo di **Norme Tecniche di Attuazione** e Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC). Lo strumento urbanistico previgente era il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato negli anni '90, le cui Norme di Attuazione risultano tuttora consultabili per la verifica dello stato legittimo pre-PUC.

Secondo la zonizzazione attuale l'edificio che contiene il cespite staggito ricade in Zona B del P.U.C. "Completamento del tessuto edilizio consolidato".



Stralcio tavola azzonamento P.U.C. Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)

Le Norme Tecniche di Attuazione indicano per tale zona i seguenti strumenti attuativi regolati dagli art. 11:



ART. 11 Zona B – Completamento del tessuto edilizio consolidato

1. L'attuazione delle Zone B è regolata dai seguenti indici e parametri urbanistici:

If pertinenziale = 0,33 mq/mq

If massimo realizzabile = 0,50 mq/mq

IC = 50% della *Sf*

H = quella media degli edifici contermini (che insistono sui lotti adiacenti e sul fronte stradale opposto), comunque non superiore a m. 7,50 all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitato o a m 10,50 rinunciando con atto formale pubblico al recupero residenziale del sottotetto.

Distanze = vedi definizioni e disciplina di cui all'Art. 6 presenti Norme.

Ds = In ogni intervento di ristrutturazione o nuova costruzione, la recinzione deve essere arretrata di m. 2,00 lungo la strada di accesso per la formazione di parcheggi pubblici. La superficie ceduta per parcheggi computa, comunque, ai fini degli indici di edificazione.

L'arretramento non è dovuto nel caso in cui il lotto sia profondo meno di 25 m, come risultante dal catasto alla data del 01 gennaio 2019.

2. La Zona B è coinvolta in due meccanismi attuativi di Piano:

a) Un *meccanismo di incentivazione volumetrica per il trasferimento di volumi dalla Zona A (decollo) alla zona B (atterraggio)*:

in lotti nei quali si voglia raggiungere l'indice fondiario massimo con nuova edificazione;

- per gli ampliamenti ammessi degli edifici esistenti, che superino l'indice pertinenziale di zona di 0,33mq/mq, tale meccanismo agisce in coordinamento con la normativa del Centro Storico”.

b) Un *meccanismo di commercializzazione dei diritti edificatori delle aree previste a servizi* per cui i soggetti proprietari possono:

- esclusivamente vendere i diritti edificatori pertinenziali (in decollo) e contestualmente cedere pro-quota l'area al Comune senza diritti edificatori;
- in alternativa, cedere (esproprio, acquisizione bonaria, ecc.) l'area al Comune compresi i diritti edificatori: il Comune la utilizza per realizzare servizi e commercializza o permuta i diritti edificatori (in decollo);
- realizzare servizi di interesse generale convenzionati, cedendo al contempo al comune i diritti edificatori.

c) Non sono incluse nel meccanismo di commercializzazione di cui al precedente punto 2.b) le aree previste a servizi da cessioni di PUA e quelle già nella disponibilità della proprietà comunale ovvero già programmate con finanziamenti pubblici alla data di avvio del procedimento di redazione del PUC.

3. La cartografia del PUC azzona i lotti liberi in Zona B suscettibili di nuova edificazione.

4. La Zona B del PUC si attua tramite:

- ampliamento di edifici esistenti regolarmente autorizzati, con titolo abilitativo diretto per un incremento percentuale del 20% della SU, anche in deroga all'indice massimo di Zona, con un tetto massimo di 60 mq. Per la quota di superficie eccedente l'indice di Zona, è vincolante il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione;



- nuove costruzioni con titolo abilitativo diretto, su aree non frazionate (post 1/01/2014) fino a 1000 mq, con obbligo di arretramento di m. 2,00 delle recinzioni sui fronti strada, per la realizzazione di parcheggi pubblici. La superficie ceduta computa ai fini edificatori;
- Permesso di costruire convenzionato (PDCC) d'iniziativa privata, per lotti superiori ai 1000 mq, e fino a 2.000mq, con:
 - $I_t = 0,45 \text{ mq/mq}$
 - $I_f \text{ pertinenziale} = 0,33 \text{ mq/mq}$
 - $I_f \text{ massimo} = 0,50 \text{ mq/mq}$
- Piani urbanistici attuativi (PUA) d'iniziativa privata per aree di superficie superiore a mq 2.000, e per superare difficoltà fisiche (distacchi, allineamento cortina edilizia, ecc.) ovvero mancanza di aree libere e/o a servizi e per miglioramenti qualitativi (es. corti o giardini comuni), con gli indici di cui al punto precedente;
- Piani urbanistici attuativi (PUA) d'iniziativa privata o pubblica, per interventi di ristrutturazione urbanistica di comparto. Tali Piani:
 - dispongono di un indice territoriale (I_t) di $0,60 \text{ mq/mq}$, un indice fondiario (I_f) massimo di $0,66 \text{ mq/mq}$;
 - devono fondarsi su di un progetto di complessivo miglioramento dell'ambito che preveda (in coordinamento con gli uffici comunali competenti) la qualità delle nuove tipologie edilizie, l'allargamento delle strade ove necessario, la previsione di aree a standard per verde pubblico e parcheggi (per $10 \text{ mq/ab. teorico}$, monetizzando la quota restante rispetto allo standard pro-capite di progetto del presente PUC), passaggi pedonali e piste ciclabili.

5. La cartografia di Piano individua con specifico segno grafico un ambito in Zona B assoggettato a specifica disciplina, in quanto può scegliere tra due alternative:

- seguire indici e parametri urbanistici come da commi precedenti, in quanto Zona B "ordinaria";
- attuare una riqualificazione urbanistica per la realizzazione di una media struttura di vendita, categoria "M1-A/M" (cfr. SIAD).

L'attuazione della media struttura di vendita è vincolata alla presentazione di un PUA ("PUA-ter1").

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata è stato originariamente realizzato in assenza di qualsivoglia titolo edilizio abilitativo (licenza/concessione/permesso di costruire).

Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio prot. n. 2293 del 01/03/1995, ai sensi della L. 47/1985 come modificata dall'art. 39 L. 724/1994 (secondo condono edilizio), per le opere abusive realizzate, perfezionatasi con il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 6738 del 09/07/1999.

Il fabbricato non è dotato di licenza di agibilità.

Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.



Elenco difformità rilevate:

- 1. Diversa distribuzione degli spazi interni;**
- 2. Disallineamento della muratura perimetrale;**
- 3. Ampliamenti volumetrici non licei (volumetrie non sanabili);**
- 4. Realizzazione di superfici non residenziali non previste (balconi 3 e 4);**
- 5. Eccedenza di superficie non residenziale (balconi 1 e 2).**

Punto (1) - La difformità è sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001. La regolarizzazione avviene attraverso il deposito della pratica edilizia e il contestuale pagamento della sanzione pecuniaria prevista dalla normativa.

Punto (2) - Le difformità possono essere serenamente inquadrare come tolleranze costruttive ai sensi del comma 1 dell'art.34-bis del DPR 380/2001 (in particolare in merito al disallineamento della muratura del perimetro lato Est e Sud l'incremento volumetrico non eccede il limite del 2% rispetto alle misure progettuali).

Tali variazioni non costituiscono abuso edilizio e non richiedono titoli in sanatoria.

Punti (3), (4) e (5) - Le opere realizzate successivamente al condono edilizio, in assenza di titolo abilitativo, che hanno determinato un aumento di volume o di superficie non residenziale, sono qualificate come abusi edilizi. Per tali opere:

- La sanatoria ordinaria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 è esclusa, in quanto gli interventi risultano in contrasto con le N.T.A. del P.U.C. vigente per assenza di volumetria residua rispetto agli indici di fabbricabilità;
- Le opere richiederebbero, in via principale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, salvo ricorso all'istituto della fiscalizzazione, ove ne ricorrano i presupposti.

Procedura di Fiscalizzazione (Stima ai sensi degli Artt. 33 e 34 D.P.R. 380/2001 in mancanza di diversa specifica comunale)

Per le difformità descritte ai punti **(3), (4) e (5)**, qualificate come parziali difformità dal titolo edilizio assentito, si procede all'applicazione della fiscalizzazione dell'abuso.

Presupposto Tecnico: Qualora la demolizione delle porzioni abusive risulti tecnicamente impraticabile o pregiudizievole per l'integrità delle parti conformi dell'edificio, si applica una sanzione pecuniaria sostitutiva.

La superficie relativa agli abusi edilizi non sanabili è stata determinata mediante sovrapposizione grafica tra la planimetria assentita (stato legittimo derivante dal condono edilizio) e lo stato attuale dei luoghi, dalla quale emerge una superficie eccedente complessiva pari a circa 20,00 mq.

Ai fini della determinazione della sanzione, per il Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), si assume in via prudenziale il costo unitario di costruzione per edifici a uso residenziale pari a € 300,00/mq per l'anno 2026, conformemente ai valori di riferimento approvati dalla Regione Campania.

Sulla base di tali premesse, il costo per la fiscalizzazione delle opere eseguite in parziale difformità viene calcolato secondo il seguente schema:



Voce	Valore	Note
Superficie difforme ragguagliata S_d	20,00 mq	Eccedenza da sovrapposizione liceo/stato luoghi
Costo di costruzione unitario 2026 C_u	300,00 €/mq	Valore residenziale medi Regione Campania 2026
Costo di costruzione 2026 C_{2026}	6.000,00 €	20,00 mq x 300,00 €/mq
Indice ISTAT 1995 I_{1995}	60,8	Costi costruzione fabbricato residenziale
Indice ISTAT 2026 I_{2026}	117,2	Valore stimato marzo 2026
Fattore rivalutazione $F = I_{2026}/I_{1995}$	≈ 1,93	117,2 x 60,8
Costo attualizzato C_{att}	≈ 11.580,00 €	6.000 € x 1,93
Sanzione fiscalizzazione $S = 3 \times C_{att}$	≈ 34.740,00 €	Triplo del costo di costruzione attualizzato
Totale per eccesso	35.000,00 €	Valore prudenziale arrotondato

In definitiva la sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione viene stimata in via prudenziale in € 35.000,00 (trentacinquemila/00).

Tale valore sarà detratto dal valore di stima.

N.B.

I valori sopra indicati hanno carattere estimativo e prudenziale. La determinazione definitiva della sanzione è rimessa alla valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, che potrà applicare coefficienti correttivi in base alla specifica tipologia dell'abuso e ai parametri locali vigenti.



QUESITO N. 6: 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.).

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito risulta occupato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia.



QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZ. 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.

SEZ. 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).

• Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Caserta non sono emersi:

- trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- provvedimenti di sequestro penale;
- vincolo archeologico;
- vincoli di servitù;
- vincoli pertinenziali di destinazione.

• Formalità pregiudizievoli

Dalla documentazione dei registri immobiliari, riguardante l'immobile staggito, risultano indicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Modena n. 2793/2012 del 02/10/2012 - R.G. n. 6829/2012 rep. N. 2793/2012 del 02/10/2012** iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Caserta il **18/02/2014** nn. **12587/355** a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro la debitrice esecutata.

TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto ai nn. **33422/26238 del 07/08/2025**, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Napoli Nord rep. 6637 del giorno 10/07/2025, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro la debitrice esecutata.

• Difformità Urbanistico-Edilizie

Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme alle planimetrie riportate nei grafici del titolo edilizio assentito.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del cespite, sono pari a complessivi € 35.000,00.



- **Difformità catastali**

Dal raffronto tra le planimetrie catastali e i rilievi dello stato dei luoghi sono emerse difformità che possono essere regolarizzate mediante l'aggiornamento catastale.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale del cespite sono pari a € 500,00).

- **Certificazione energetica**

Il cespite non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in € 300,00.



QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

La particella su cui è stato edificato il fabbricato non ricade su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.



QUESITO n. 9: 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 indagini condotte è emerso che sull'immobile staggito non gravano oneri da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.



QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

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

L'immobile staggito non è soggetto ad amministrazione condominiale, inoltre non sono state rilevate cause in corso.



QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una



riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art.568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo de quo.

Lo **standard** di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare **IVS** (International **V**aluation **S**tandards) e **EVS** (European **V**aluation **S**tandards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'**ABI** per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del **metodo di stima** è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il **metodo del confronto di mercato** è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il **Market Comparison Approach**;
- Il **metodo finanziario** si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'**Income Approach**;



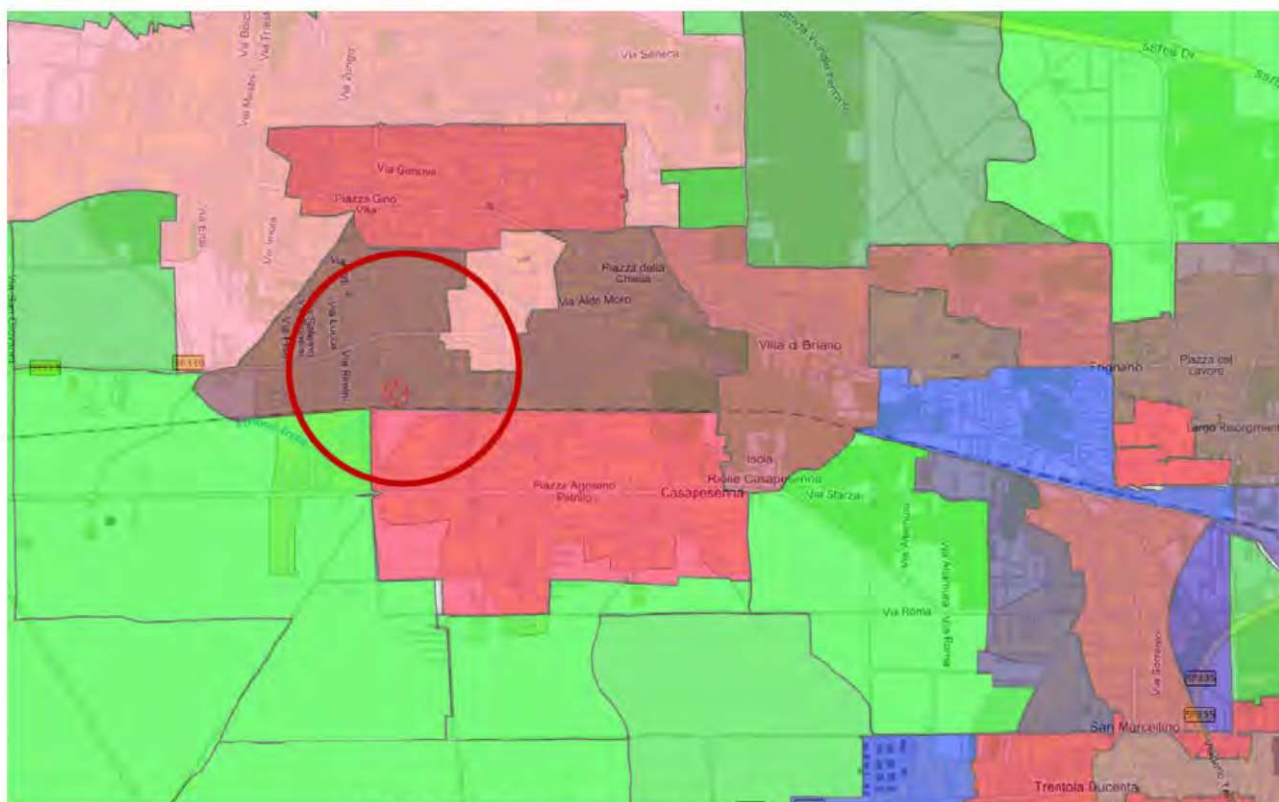
- Il **metodo dei costi** (o **Cost Approach**) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

LA STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI SARÀ CONDOTTA ATTRAVERSO IL METODO INCOME APPROACH.

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio:

- **Agenzia immobiliare Del Villano Ernesto**
Via Roma, 157 - 81036 San Cipriano d'Aversa (CE)
- **Agenzia immobiliare CasaDec**
Via IV Novembre, 18, 81038 Trentola Ducenta (CE)
- **Agenzia Immobiliare Tecnocasa San Marcellino**
Corso Italia, 75, 81030 San Marcellino (CE)

Inoltre, i valori ottenuti sono stati confrontati con quanto ricavabile dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**.



GEOPOI – Osservatorio del Mercato Immobiliare

I dati raccolti hanno permesso di sintetizzare i seguenti valori di zone omogenee (B2 e B4) relativi al valore delle locazioni mensili per unità di superficie, rispetto al lotto da stimare.



ZONE OMOGENEE OMI B2-B4	VALORE		VALORE
	MIN	MAX	MEDIO
San Cipriano d'Aversa (CE) - B4	1,90	2,80	2,35
Trentula Ducenta (CE) - B4	2,00	3,00	2,50
Lusciano (CE) - B2	2,50	3,30	2,90
Villa di Briano (CE) - B2	1,90	2,80	2,35
Frignano (CE) - B2	2,30	3,30	2,80

Sulla scorta delle ricerche di mercato condotte si ricava la seguente:

Capacità locativa del cespite: 2,70 €/mq

Determinata la capacità locativa del cespite, la determinazione del valore capitale sarà calcolata dalla nota espressione estimativa:

$$V_c = S_c \times R_n / r$$

dove:

S_c rappresenta la superficie commerciale da stimare;
R_n rappresenta il reddito di locazione annuo netto;
r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Al reddito di locazione annuo lordo si sottraggono le spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfritto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione.

La scelta del saggio di capitalizzazione è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito da "IL SOLE 24 ORE", nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; SOLOAFFITTI.COM, leader nel settore del mercato locativo italiano; IMMOBILIARE.IT, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24, ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%
- Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

Una volta individuato il range dei valori del saggio, che nel caso di fabbricati civili è variabile tra il 2,0% e il 4,0%, si è tenuto conto delle reali caratteristiche della zona, dell'immobile e del suo stato di manutenzione.



Nel nostro caso il saggio di capitalizzazione è stato posto pari a 2,9%, ottenuto partendo dal valore medio ed applicando i coefficienti di incremento e/o decremento che intervengono sulla determinazione dello specifico saggio (Prof. L. Orefice).

LOTTO UNICO

Sulla scorta di quanto indicato è possibile determinare per il cespite staggito i seguenti valori in libero mercato:

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	175,74
REDDITO LORDO	€	5 693,98
REDDITO NETTO	€	4 839,88
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		2,9%
VALORE CAPITALE	€	166 892,40
VALORE AL MQ	€/mq	949,66

da cui si ricava:

Il valore di mercato del LOTTO UNICO: 167.000,00 €

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valore capitale determinato vanno detratti i seguenti adeguamenti:

VALORE CAPITALE	€	167 000,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)	€ -	16 700,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	€ -	35 800,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	€	-
STATO DI POSSESSO	€	-
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA	€	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€	-
VALORE CAPITALE ADEGUATO	€	114 500,00

che stabilisce il

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO UNICO: 114.500,00 €



QUESITO n. 12: 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.

Il pignoramento ha per oggetto la piena e intera proprietà del bene staggito e pertanto non risultano quote indivise.



QUESITO n. 13: 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**.

Dalle risultanze del certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), emerge che la debitrice esecutata alla data della notifica del pignoramento era residente nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Monti Sibillini n. 16 dove risulta tutt'ora residente con il suo nucleo familiare.

Dal Registro degli atti di matrimonio (n. 14 P. 2 S. A anno 1995) del Comune di Casapesenna (CE) risulta che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] hanno contratto matrimonio tra loro in regime di separazione legale dei beni.

La debitrice esecutata è una persona fisica.



QUESITO n. 14: 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.

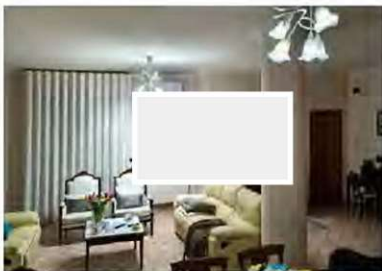
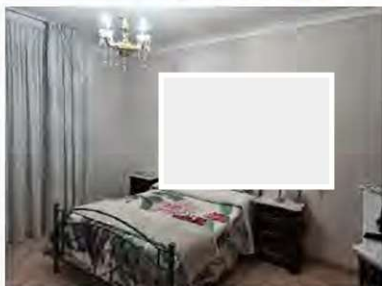
Nel riassumere i risultati a cui è giunto attraverso la scheda riepilogativa che segue, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Napoli, lì 3 aprile 2026

L'ESPERTO STIMATORE



SCHEDA DI RIEPILOGO

LOTTO UNICO	  	
Tipologia	Abitazione civile.	
Ubicazione	Via Monti Sibillini n. 16 - Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) - piano secondo.	
Confini	Il cespite confina a Nord con proprietà [REDACTED] o successiva, ad Ovest con proprietà [REDACTED] o successiva, ad Est e Sud con via Monti Sibillini.	
Stato di possesso	Il cespite è in possesso diretto del debitore esecutato.	
Regolarità urbanistica	Secondo la zonizzazione l'edificio che contiene il cespite staggitto ricade in Zona B del P.U.C. "Completamento del tessuto edilizio consolidato". L'intero fabbricato originariamente è stato realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo. Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio prot. n. 2293 del 01/03/1995, ai sensi della L. 724/1994 perfezionato con il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 6738 del 09/07/1999. <u>Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme rispetto al titolo assentito.</u> Il fabbricato non è dotato di licenza di agibilità. Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.	
Dati Catastali	NCEU del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 2, particella 5162 sub 6.	
Regolarità catastale	Non è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.	
Formalità pregiudizievoli	Iscrizioni: IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Modena n. 2793/2012 del 02/10/2012 - R.G. n. 6829/2012 rep. N. 2793/2012 del 02/10/2012 iscritta il 18/02/2014 nn. 12587/355 a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro la debitrice esecutata. Trascrizioni: VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILI nn. 33422/26238 del 07/08/2025, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Napoli Nord rep. 6637 del 10/07/2025, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro la debitrice esecutata.	
Titolo di proprietà	Atto di compravendita del Notaio Maria Rosaria Foggia del 17/09/1999 repertorio n. 23988 e trascritto in data 21/09/1999 ai nn. 23908/18566.	
Quota indivisa	Nessuna	
Superficie commerciale	mq 175,74	
Valore a mq commerciale	€ 949,66	
Valore commerciale	€ 167.000,00	
VALORE BASE D'ASTA	€ 114.500,00	



Elenco allegati

- 1. Titolo di proprietà**
- 2. Certificato di residenza storico**
- 3. Certificato di stato di famiglia**
- 4. Certificato di matrimonio**
- 5. Planimetria dello stato dei luoghi**
- 6. Documentazione catastale**
- 7. Documentazione urbanistica e edilizia**
- 8. Documentazione ipotecaria**
- 9. Indagini di mercato**
- 10. Comunicazioni, istanze e richieste**

