

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

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 152/2025 promosso da
ISEO SPV s.r.l., con sede legale in Conegliano (TV)
contro
la sig. OMISSIS OMISSIS, nata a Cerreto Sannita (BN) il OMISSIS**



LOTTO UNICO

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

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 152/2025 promosso da
ISEO SPV s.r.l., con sede legale in Conegliano (TV)
contro
la sig. OMISSIS OMISSIS, nata a Cerreto Sannita (BN) il OMISSIS**

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. Dott. Linda CATAGNA

1. PREMESSA

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

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n.152/2025

La società **ISEO SPV s.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV), alla via Vittorio Alfieri, n.1, è creditrice nei confronti della sig. **OMISSIS OMISSIS**, nata a Cerreto Sannita (BN) il OMISSIS, della somma di euro 28.688,22 oltre interessi e spese, in forza di un contratto di mutuo fondiario rogato dal notaio dott. Alberto Criscuolo il 27.06.2002 (rep. n. 39074, racc. 12882), con concessione di ipoteca volontaria trascritta il 01.07.2002 ai nn. R.G. 18819/2591.

A seguito di inadempienze contrattuali, in data 10.02.2025, veniva notificato dal creditore procedente l'atto di precetto all'esecutata e, rimasto infruttuoso detto atto, lo stesso CP provvedeva a notificare l'atto di pignoramento relativo ai seguenti beni di proprietà della debitrice:

“[...] piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 in testa a OMISSIS OMISSIS, [...] dei seguenti immobili siti nel comune di Piedimonte Matese (CE) alla via Cesare Battisti, n. 158 e in particolare:

- *Unità Immobiliare in Catasto Fabbricati, Categoria A/2, Foglio 12, Particella 5111, Subalterno 7;*
- *Unità Immobiliare in Catasto Fabbricati, Categoria C/2, Foglio 12, Particella 5111, Subalterno 12.”*

Con provvedimento del 14.08.2025, il giudice dell'esecuzione dott.ssa Linda Catagna assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola; la scrivente procedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione nei termini prescritti, laddove la presente perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 18.06.2026.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta, fissò, in accordo con il custode giudiziario avv. Adolfo Coppola, la data per il sopralluogo per il giorno 24.09.2025, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 15:45 in prossimità degli immobili in causa, siti in Piedimonte Matese (CE), via Cesare Battisti, n. 15. In tale data fu effettuato l'accesso congiuntamente al marito dell'esecutata tale sig. OMISSIS OMISSIS, identificato nell'ambito del verbale di accesso (vedi allegato).

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

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

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

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

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"diffformità 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 diffformità riscontrata:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come ivi riportato, il CP *"intende sottoporre a esecuzione per espropriazione forzata l'immobile e pertinenze del quale fornisce la seguente descrizione: la piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 in testa a OMISSIS OMISSIS [...]"*

Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (Registro generale n. 30087, Registro particolare n. 23586 del 22/07/2025), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 della piena proprietà in danno dell'esecutata, a favore del creditore procedente.

Relativamente alla **titolarità** dell'esecutata sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che alla debitrice (all'epoca dell'acquisto coniugata in regime di separazione dei beni), l'immobile è pervenuto in forza di un atto di compravendita per notaio Dott. Alberto Criscuolo del 27/06/2002 (trascritto l'01/07/2002 al n. 14790 di formalità)

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata, premesso che nel fascicolo non era presente alcuna certificazione relativa alla debitrice, la scrivente ha richiesto ed ottenuto dal comune di Cerreto Sannita (BN), comune di celebrazione del rito, il certificato di matrimonio per estratto (vedi allegato); da detto estratto si desume che la sig. OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio in data 06.09.1986 con il sig. OMISSIS OMISSIS, laddove, nelle annotazioni, si legge che, con atto del 31.10.2001 a rogito del notaio dott. Angelo Santoro del distretto notarile di S. Maria Capua Vetere, i coniugi sceglievano il regime della separazione dei beni. Pertanto, all'atto dell'acquisto dei cespiti pignorati (occorso il 27.06.2002), l'esecutata si trovava in regime di separazione dei beni.

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:
"[...] piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 in testa a OMISSIS OMISSIS, [...] dei seguenti immobili siti nel comune di Piedimonte Matese (CE) alla via Cesare Battisti, n. 158 e in particolare:

- *Unità Immobiliare in Catasto Fabbricati, Categoria A/2, Foglio 12, Particella 5111, Subalterno 7;*
- *Unità Immobiliare in Catasto Fabbricati, Categoria C/2, Foglio 12, Particella 5111, Subalterno 12.*”

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell’atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

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

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



Foto satellitare con indicazione del fabbricato entro cui ricadono i beni pignorati

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

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini, salvo se altri:

Appartamento sub 7

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Vano scala sub 21 e altra u.i. foglio 12, part. 5111, sub 6
Ovest	Corte condominiale sub 21
Est	Altra u.i. foglio 12, part. 5113
Sud	Altra u.i. foglio 12, part. 5112

Locale deposito sub 12

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altra u.i. foglio 12, part. 5077
Ovest	Altra u.i. foglio 12, part. 5111, sub 12
Est	Altra u.i. foglio 12, part. 5111, sub 14
Sud	Corridoio comune foglio 12, part. 5111, sub 19

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

- **appartamento** sito in Piedimonte Matese (CE) alla via Cesare Battisti, n. 15, piano 2, riportato in catasto fabbricati al **Foglio 12, Particella 5111, Subalterno 7**, categ. A/2, cl.2, vani 5,5, p.2, R.C. Euro 397,67;
- **locale deposito** sito in Piedimonte Matese (CE) alla via Cesare Battisti, n. 15, piano S1, riportato in catasto fabbricati al **Foglio 12, Particella 5111, Subalterno 12**, categ. C/2, cl.3, consistenza 10 mq, p.S1, R.C. Euro 18,59.

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

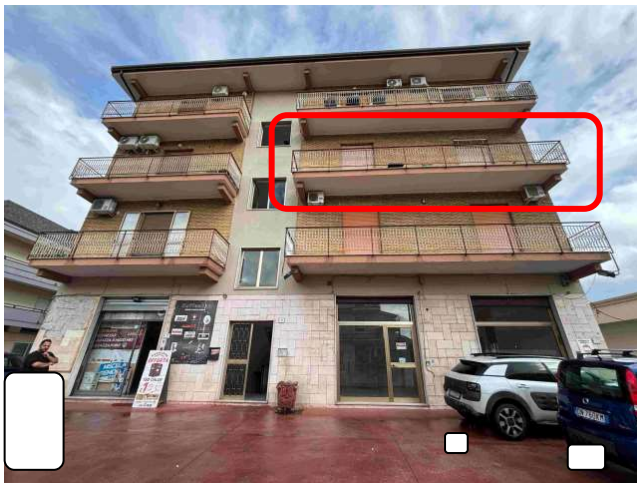
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano secondo (scala unica, interno5) e da un piccolo locale deposito al piano interrato ubicati in Piedimonte Matese (CE), via Cesare Battisti n. 15, condominio OMISSIS.

Piedimonte Matese è un comune di circa 10.000 abitanti, situato in posizione intermedia tra la pianura Campana e il massiccio del Matese e si estende per circa 41 kmq con un'altezza media di circa 160 m s.l.m.

I cespiti si trovano in una zona semi-centrale del territorio comunale, a circa 1km dal municipio, a 80m dalla stazione ferroviaria, a circa 25 km dal casello autostradale di Caianello e a circa 30 km dalla città di Caserta.

Il fabbricato, di cui fa parte il lotto pignorato, è composto da quattro piani fuori terra e da uno interrato, con un'area esterna condominiale individuata catastalmente come sub 21. L'accesso al



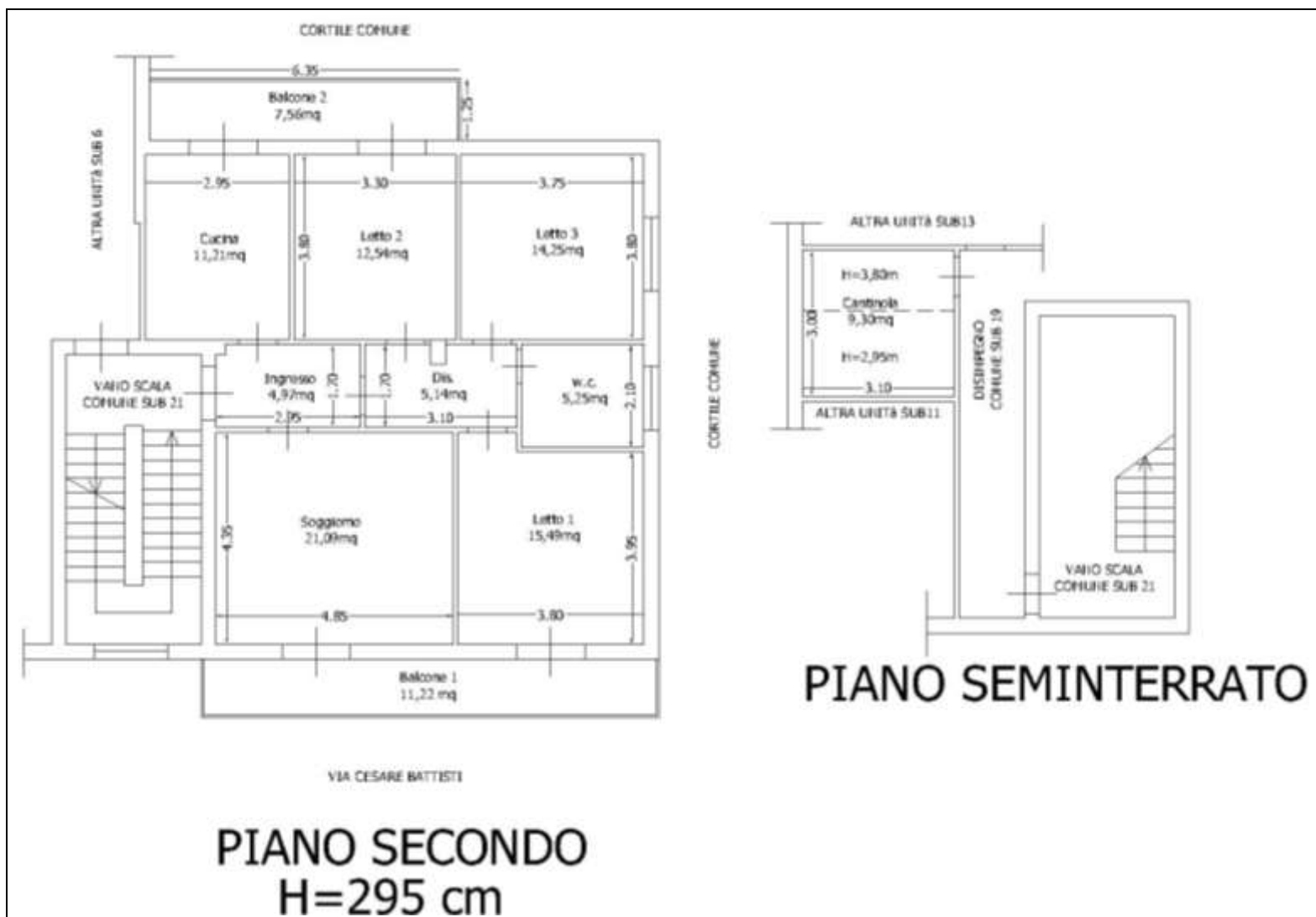
cortile comune avviene direttamente dalla strada pubblica, in quanto non sono presenti recinzioni e su tale cortile affaccia sia il vano scala comune, sia due piccole attività commerciali poste al piano terra. Il vano scala comune (individuato anch'esso catastalmente come sub 21), a cui si accede tramite un portoncino in alluminio, collega i vari livelli del fabbricato; **non sono presenti ascensori e/o montacarichi**. L'appartamento in oggetto si trova al piano secondo e vi si accede mediante un portoncino in legno. Il piccolo locale deposito si trova al piano interrato e vi si accede mediante una porta in legno con ingresso dal corridoio comune.

L'**appartamento** pignorato si trova al piano secondo dell'edificio ed è composto da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, n. 3 camere da letto ed un unico servizio igienico, il tutto per una superficie utile di circa 90 mq e un'altezza netta interna di 295 cm, oltre a due balconi contrapposti, aventi una superficie complessiva di circa 19 mq.

Il **locale deposito** pignorato si trova al piano seminterrato dell'edificio ed è composto da un unico vano avente una superficie utile di circa 9 mq e un'altezza netta interna ricompresa fra 295 cm e 380 cm.

Si riporta, come stabilito da codesto GE, la planimetria del lotto elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione dei cespiti

.



In merito alle dotazioni condominiali, come desumibile dall'atto di acquisto, il lotto comprende *“ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù, azione e ragione, nulla escluso od eccettuato, ivi compresa una proporzionale quota alle parti comuni e/o condominiali, tali definite dalla legge, dallo stato dei luoghi e dal regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali) depositato agli atti del notaio Onorato Battista di Alife con verbale 12.02.1973, trascritto il 21.02.1973 ai n. 10402/9719...omissis...”* inoltre nell'atto di provenienza è anche richiamata una servitù di passaggio che grava sul cortile comune sub 21 e, precisamente *“... l'area circostante il palazzo è interessata da servitù di passaggio trascritta il 05.05.1969 ai n.ri 15183/13622 e precisandosi inoltre che sull'area antistante il fabbricato stesso è consentita solo ed esclusivamente la manovra ed il carico e scarico delle merci, senza alcuna possibilità di sosta permanente”*

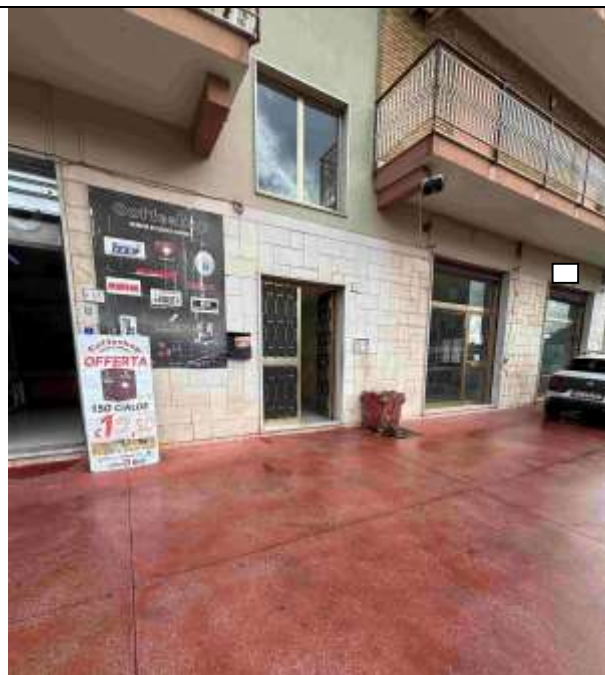
Non sono presenti pertinenze relative al cespite staggito, come desumibile anche dalla allegata planimetria catastale.

La struttura del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento.

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



Vista esterna dello stabile



Vista esterna del cortile comune e dell'ingresso al vano scala



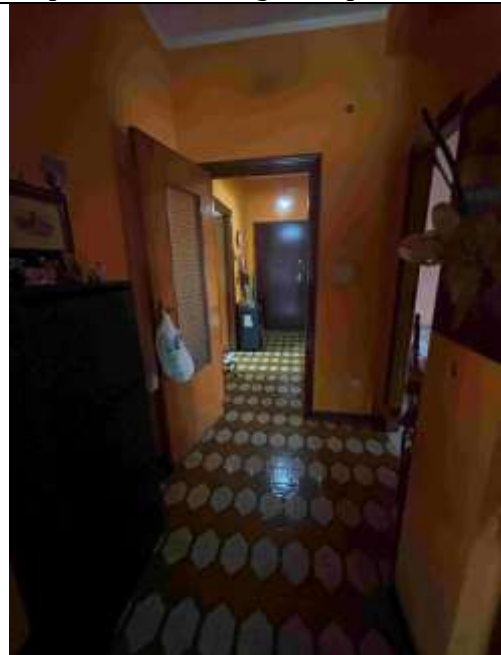
Vista vano scala



Vista portoncino di ingresso piano secondo



Ingresso



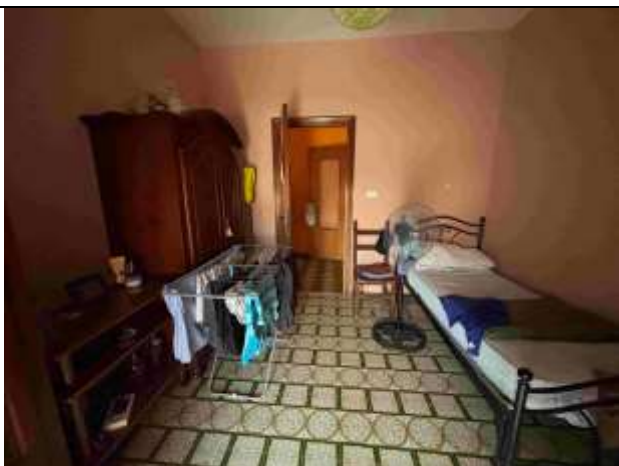
Disimpegno



Cucina



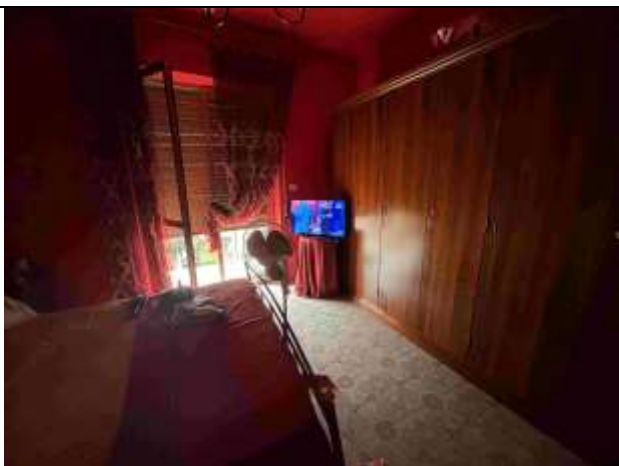
Soggiorno



Camera da Letto 2



Camera da letto 3



Camera da letto 1



Servizio igienico



Balcone su cortile interno



Balcone su strada

Il lotto è adibito a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/2, laddove il locale deposito risulta classificato catastalmente come C/2.

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

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Appartamento			
<i>Secondo</i>	Ingresso	4,97	295
<i>Secondo</i>	Disimpegno	5,14	295
<i>Secondo</i>	Cucina	11,21	295
<i>Secondo</i>	Soggiorno	21,09	295
<i>Secondo</i>	Letto 1	15,49	295
<i>Secondo</i>	Letto 2	12,54	295
<i>Secondo</i>	Letto 3	14,25	295
<i>Secondo</i>	Servizio igienico	5,25	295
<i>TOTALE</i>		89,94	
Accessori appartamento			
<i>Secondo</i>	Balcone 1	11,22	
<i>Secondo</i>	Balcone 2	7,56	
<i>TOTALE</i>		18,78	
Accessori appartamento			
<i>Seminterrato</i>	Cantinola	9,30	H=295 – H=380
<i>TOTALE</i>		9,30	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione E-O.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, l'appartamento si trova in sufficienti/mediocri condizioni di conservazione, laddove alcune parti di tinteggiatura del soffitto del servizio igienico risultano parzialmente staccate. Le aree comuni (area esterna e vano scala comuni) versano in sufficienti condizioni di conservazione.

L'unità abitativa presenta una pavimentazione con piastrelle in ceramica di vecchia fattura e di forme e dimensioni diverse per ogni stanza, ad eccezione della cucina e della camera da letto 3 che risultano dotate di pavimentazioni in gres porcellanato di più recente fattura (verosimilmente tali locali sono stati oggetto di più recenti lavori di ristrutturazione). Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro in mediocri condizioni di conservazione. Le tinteggiature interne sono

del tipo civile, in mediocri condizioni di conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo con tapparella in pvc; non sono presenti grate antintrusione.

L'unità presenta gli impianti tipici di una civile abitazione (impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario) che si trovano in sufficienti condizioni di conservazione, per quanto è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo. È presente un impianto di riscaldamento con caldaia murale esterna collegata a caloriferi interni in sufficienti condizioni di conservazione; la caldaia, secondo quanto dichiarato, è alimentata con gas metano.

L'impianto elettrico si trova in sufficienti condizioni di conservazione ma non è stata esibita la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel **Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Matese (CE)** alla SS 158, s.n.c., scala U, interno 5, piano 2, come di seguito indicato:

- ✓ **appartamento** censito al **foglio 12, p.lla 5111, sub 7**, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, sup. catastale totale 115 mq, rendita € 397,67, piano 2, scala U, interno 5;
- ✓ **locale deposito** censito al **foglio 12, p.lla 5111, sub 12**, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita € 18,59, piano S1, scala 1

e risultano intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CERRETO SANNITA (BN) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

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

Appartamento sub 7

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/1999**

- **appartamento** censito al **foglio 12, p.lla 5111, sub 7**, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, sup. catastale totale 115 mq, rendita € 397,67, piano 2, scala U, interno 5
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/09/2016 Pratica n. CE0157096 in atti dal 13/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 73722.1/2016);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2000 Pratica n. 172722 in atti dal 02/10/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5072.1/2000);
 - VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 SOST.RIF. MAPPA PER COLLEG.C.T. (n. Z00704.1/1999).

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

- **appartamento** censito al **foglio 12, p.lla 603, sub 7**, categoria A/2, classe 2, vani 5,5
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 27/06/2002**

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CERRETO SANNITA (BN) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.
 - VOLTURA D'UFFICIO del 27/06/2002 Pubblico ufficiale CRISCUOLO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 39073 - C/VENDITA Voltura n. 16497.1/2006 - Pratica n. CE0067170 in atti dal 06/03/2006;
 - Atto del 27/06/2002 Pubblico ufficiale ALBERTO CRISCUOLO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 39073 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 14790.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 02/07/2002.

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

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a S. Gregorio M. il OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 01/03/1999;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a PIEDIMONTE MATESE (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 01/03/1999;
 - VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 SOST.RIF.MAPPA PER COLLEG.C.T. (n. Z00704.1/1999);
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Locale deposito sub 12

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/1999**

- **locale deposito** censito al **foglio 12, p.lla 5111, sub 12**, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita € 18,59, piano S1, scala 1
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/09/2016 Pratica n. CE0157101 in atti dal 13/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 73727.1/2016);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2000 Pratica n. 172722 in atti dal 02/10/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5072.1/2000);
 - VARIAZIONE del 05/03/1999 in atti dal 05/03/1999 SOST.RIF. MAPPA PER COLLEG.C.T. (n. Z00798.1/1999).

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

Foglio 12, Particella 603, Subalterno 12; Foglio 12, Particella 603, Subalterno 16.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 27/06/2002**

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CERRETO SANNITA (BN) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.
 - Atto del 27/06/2002 Pubblico ufficiale ALBERTO CRISCUOLO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 39073 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 14790.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 02/07/2002.

- **Situazione degli intestati dal 05/03/1999**

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a S. Gregorio M. il OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 01/03/1999;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a PIEDIMONTE MATESE (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 01/03/1999;
 - VARIAZIONE del 05/03/1999 in atti dal 05/03/1999 SOST.RIF.MAPPA PER COLLEG.C.T. (n. Z00798.1/1999).

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, come sopra riportato, si desume che i beni pignorati erano già censiti al catasto fabbricati all'impianto meccanografico, come facenti parte della p.lla 603; il mappale correlato è la p.lla 5111 del foglio 12 al catasto terreni della estensione di are 07.77. La sottoscritta ha reperito la visura storica di detta particella al catasto terreni (vedi allegato).

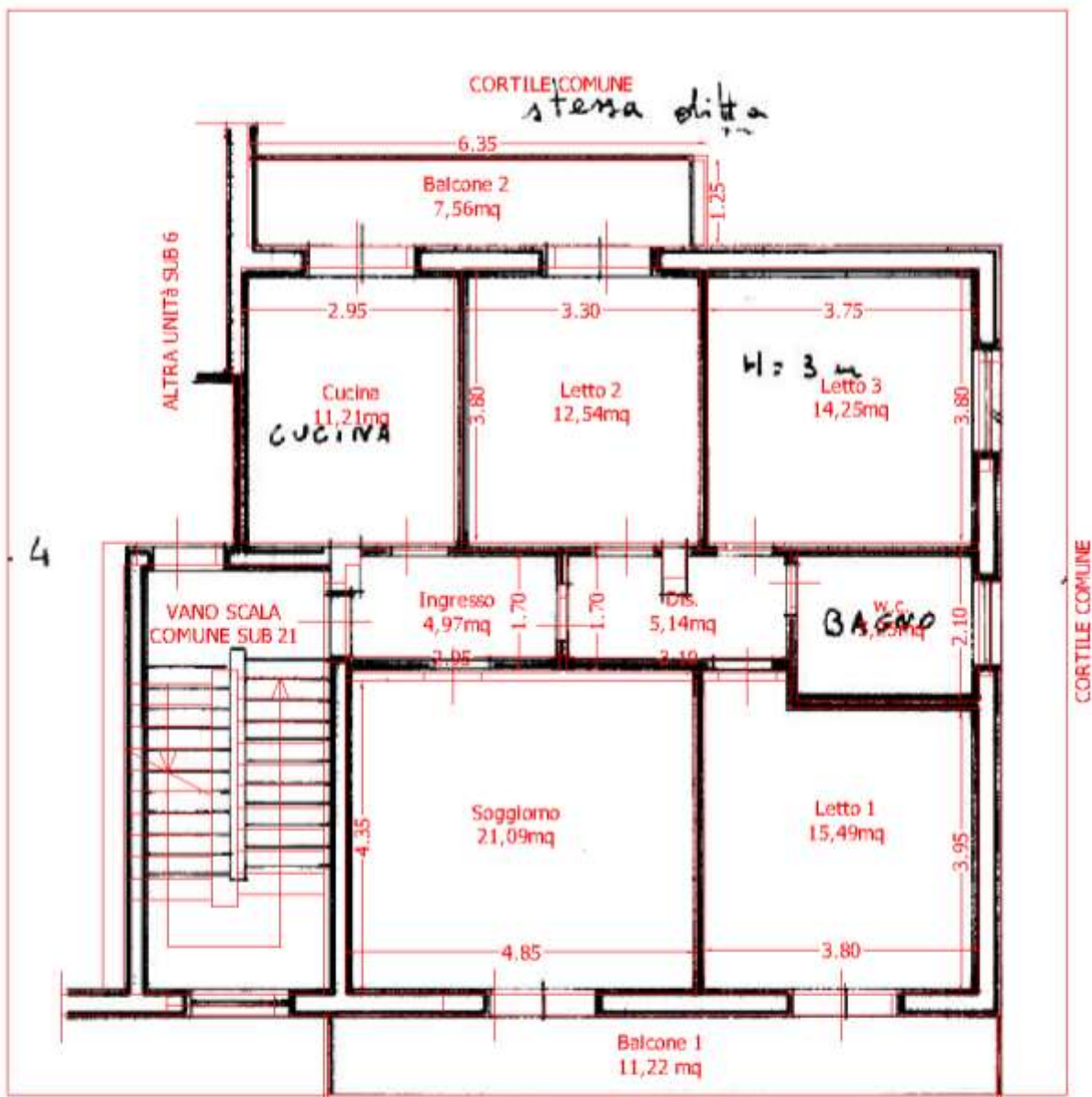
Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

<i>Appartamento e locale deposito</i>			
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 2002*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Cesare Battisti, n. 158	Via Cesare Battisti, n. 158, piano 2, interno 5	Strada Statale n.158, s.n.c., Scala U, Interno 5, Piano 2 e Scala 1, Piano S1
Località	Piedimonte Matese	Piedimonte Matese	Piedimonte Matese
Partita			
Foglio n°	12	12	12
Particella n°	5111	5111	5111
Sub n°	7 e 12	7 e 12	7 e 12
Zona censuaria			
Categoria	A/2 – C/2	A/2 – C/2	A/2 – C/2
Classe	---	2 - 3	2 - 3
Consistenza	---	5,5 vani – mq 10	5,5 vani – mq 10
Rendita (in euro)	---	397,67 – 18,59	397,67 – 18,59

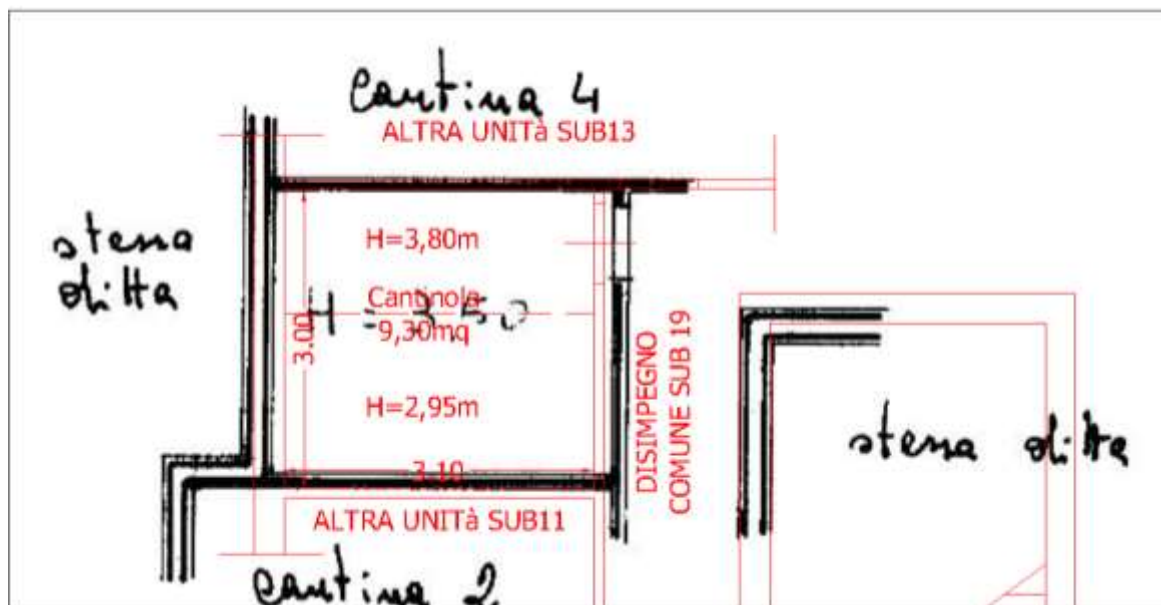
* *ATTO DI COMPRAVENDITA (trascritto l'01/07/2002 al n. 14790 di formalità)*

Dall'esame della tabella precedente si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né a quelli indicati nell'atto di compravendita del 2002.

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



VIA CESARE BATTISTI



Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto dell'appartamento è **conforme** rispetto alla situazione catastale.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano secondo (interno 5) e piccolo **locale deposito** al piano seminterrato siti nel comune di Piedimonte Matese (CE), via Cesare Battisti, n. 15. L'**appartamento** è composto da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, n. 3 camere da letto ed un unico servizio igienico, oltre a due balconi contrapposti. L'appartamento confina con vano scala sub 21 e altra u.i. foglio 12, part. 5111, sub 6 a nord, con corte condominiale sub 21 ad ovest, con altra u.i. foglio 12, part. 5113 ad est e con altra u.i. foglio 12, part. 5112 a sud; il locale deposito confina con altra u.i. foglio 12, part. 5077 a nord, con altra u.i. foglio 12, part. 5111, sub 12 ad ovest, con altra u.i. foglio 12, part. 5111, sub 14 ad est e con corridoio comune foglio 12, part. 5111, sub 19; l'**appartamento** è riportato nel **C.F.** del comune di Piedimonte Matese (CE) al **foglio 12, p.lla 5111, sub 7**, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, sup. catastale totale 115 mq, rendita € 397,67, piano 2, scala U, interno 5; il piccolo **locale deposito** è riportato nel **C.F.** del comune di Piedimonte Matese (CE) al **foglio 12, p.lla 5111, sub 12**, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita € 18,59, piano S1, scala 1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Licenza Edilizia del 31.08.1968, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo che per alcuni ampliamenti che si ritengono sanabili ex art. 34 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.

PREZZO BASE euro 70.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di

occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente nella compravendita del cespite da parte dell'esecutato da altri soggetti per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

I. ATTO DI COMPRAVENDITA (trascritto l'01/07/2002 al n. 14790 di formalità)

Con atto di compravendita a rogito del Dott. Alberto Criscuolo del 27/06/2002 (rep.39073), la sig. **OMISSIS OMISSIS**, nata a Cerreto Sannita (BN) il OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà acquistava dai sigg. **OMISSIS OMISSIS**, nata a San Gregorio Matese il OMISSIS e **OMISSIS OMISSIS**, nato a Piedimonte Matese l'OMISSIS, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, il cespite staggitto.

In particolare, nell'ambito di detto atto "I coniugi *OMISSIS OMISSIS* e *OMISSIS OMISSIS*, ciascuno per tutti i propri diritti ed entrambi complessivamente e solidalmente per l'intero, vendono a *OMISSIS OMISSIS*, che compra in regime di separazione dei beni, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Piedimonte Matese alla via Cesare Battisti n. 158, e precisamente:

- appartamento al secondo piano, distinto con l'interno 5 [...];
- annesso locale cantina-deposito al piano seminterrato [...].

Il tutto è riportato nel C.E.U. di Piedimonte Matese con i seguenti dati:

- ✓ fol. 12, p.lla 5111, sub 7, strada statale 158 Dir. Snc, p.2, interno 5, scala U, ctg. A/2, cl. 2, vani 5,5, r.c. euro 397,67;
- ✓ fol. 12, p.lla 5111, sub 12, strada statale 158 Dir. Snc, p. S1, scala 1, ctg. C/2, cl. 3, mq. 10, r.c. euro 18,59.

[...] Quanto oggetto del presente atto viene venduto a corpo, nello stato in cui si trova, noto ed accettato dalla parte compratrice, e comprensivamente ad ogni accessorio,

accessione, dipendenza, pertinenza, servitù, azione e ragione, nulla escluso od eccettuato, ivi compresa una proporzionale quota alle parti comuni e/o condominiali, tali definite dalla legge, dallo stato dei luoghi e dal regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali) depositato agli atti del notaio Onorato Battista di Alife con verbale del 12 febbraio 1973, trascritto il 21.02.1973 ai n.ri 10402/9719, regolamento che la parte compratrice dichiara di ben conoscere ed accettare e che si ha qui come per intero riportato”

Da detto atto si desume, inoltre, che “[...] l'area circostante il palazzo è interessata da servitù di passaggio trascritta il 05.05.1969 ai n.ri 15183/13622 e precisandosi inoltre che sull'area antistante il fabbricato stesso è consentita solo ed esclusivamente la manovra ed il carico e scarico delle merci, senza alcuna possibilità di sosta permanente”

Corrispondente storia catastale

Appartamento sub 7

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/1999
 - o appartamento censito al foglio 12, p.lla 5111, sub 7, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, sup. catastale totale 115 mq, rendita € 397,67, piano 2, scala U, interno 5
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/09/2016 Pratica n. CE0157096 in atti dal 13/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 73722.1/2016);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2000 Pratica n. 172722 in atti dal 02/10/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5072.1/2000);
 - VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 SOST.RIF. MAPPA PER COLLEG.C.T. (n. Z00704.1/1999).

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 27/06/2002
 - o OMISSIS OMISSIS, nata a CERRETO SANNITA (BN) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.
 - VOLTURA D'UFFICIO del 27/06/2002 Pubblico ufficiale CRISCUOLO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 39073 - C/VENDITA Voltura n. 16497.1/2006 - Pratica n. CE0067170 in atti dal 06/03/2006;
 - Atto del 27/06/2002 Pubblico ufficiale ALBERTO CRISCUOLO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 39073 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 14790.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 02/07/2002.

Locale deposito sub 12

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/1999
 - o locale deposito censito al foglio 12, p.lla 5111, sub 12, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita € 18,59, piano S1, scala 1
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/09/2016 Pratica n. CE0157101 in atti dal 13/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 73727.1/2016);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2000 Pratica n. 172722 in atti dal 02/10/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5072.1/2000);

- *VARIAZIONE del 05/03/1999 in atti dal 05/03/1999 SOST.RIF. MAPPA PER COLLEG.C.T. (n. Z00798.1/1999).*

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 12, Particella 603, Subalterno 12; Foglio 12, Particella 603, Subalterno 16.

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 27/06/2002*
 - *OMISSIS OMISSIS, nata a CERRETO SANNITA (BN) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.*
 - *Atto del 27/06/2002 Pubblico ufficiale ALBERTO CRISCUOLO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 39073 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 14790.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 02/07/2002.*

II. ATTO DI COMPRAVENDITA (trascritto il 27.06.1992 ai nn. 17907/15007))

Con atto di compravendita per notaio Vincenzo Valletta di Alife dell'11.06.1992 (rep. 9056) i coniugi sigg. **OMISSIS OMISSIS**, nata a San Gregorio Matese il OMISSIS e **OMISSIS OMISSIS**, nato a Piedimonte Matese il OMISSIS, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, acquistavano il locale deposito al piano seminterrato (sub 12).

Corrispondente storia catastale

Locale deposito sub 12

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 12, Particella 603, Subalterno 12; Foglio 12, Particella 603, Subalterno 16.

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 05/03/1999*
 - *OMISSIS OMISSIS, nata a S. Gregorio M. il OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 01/03/1999;*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a PIEDIMONTE MATESE (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 01/03/1999;*
 - *VARIAZIONE del 05/03/1999 in atti dal 05/03/1999 SOST.RIF.MAPPA PER COLLEG.C.T. (n. Z00798.1/1999).*

III. ATTO DI COMPRAVENDITA (trascritto il 14.09.1973 ai nn. 32871/30806))

Con atto di compravendita per notaio Onorato Battista di Alife del 29.08.1973 (rep. n.26810) i coniugi sigg. **OMISSIS OMISSIS**, nata a San Gregorio Matese il OMISSIS e **OMISSIS OMISSIS**, nato a Piedimonte Matese il OMISSIS, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, acquistavano l'appartamento al piano secondo (sub 7).

Corrispondente storia catastale

Appartamento sub 7

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

- *appartamento censito al foglio 12, p.lla 603, sub 7, categoria A/2, classe 2, vani 5,5*
 - *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
 - *Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

- OMISSIS OMISSIS, nata a S. Gregorio M. il OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 01/03/1999;
- OMISSIS OMISSIS, nato a PIEDIMONTE MATESE (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 01/03/1999;
 - VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 SOST.RIF.MAPPA PER COLLEG.C.T. (n. Z00704.1/1999);
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, come sopra riportato, si desume che i beni pignorati erano già censiti al catasto fabbricati all'impianto meccanografico, come facenti parte della p.lla 603; il mappale correlato è la p.lla 5111 del foglio 12 al catasto terreni della estensione di are 07.77. La sottoscritta ha reperito la visura storica di detta particella al catasto terreni (vedi allegato).

Nel caso di specie, si specifica che l'atto di provenienza dei beni è un atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e ha natura inter vivos (atto di compravendita del 2002).

In ogni caso, la scrivente ha provveduto ad individuare anche due atti precedenti, aventi natura *inter vivos* costituiti da due atti di compravendita del 1992 e 1973.

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata, premesso che nel fascicolo non era presente alcuna certificazione relativa alla debitrice, la scrivente ha richiesto ed ottenuto dal comune di Cerreto Sannita (BN), comune di celebrazione del rito, il certificato di matrimonio per estratto (vedi allegato); da detto estratto si desume che la sig. OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio in data 06.09.1986 con il sig. OMISSIS OMISSIS, laddove, nelle annotazioni, si legge che, con atto del 31.10.2001 a rogito del notaio dott. Angelo Santoro del distretto notarile di S. Maria Capua Vetere, i coniugi sceglievano il regime della separazione dei beni. Pertanto, all'atto dell'acquisto dei cespiti pignorati (occorso il 27.06.2002), l'esecutata si trovava in regime di separazione dei beni.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

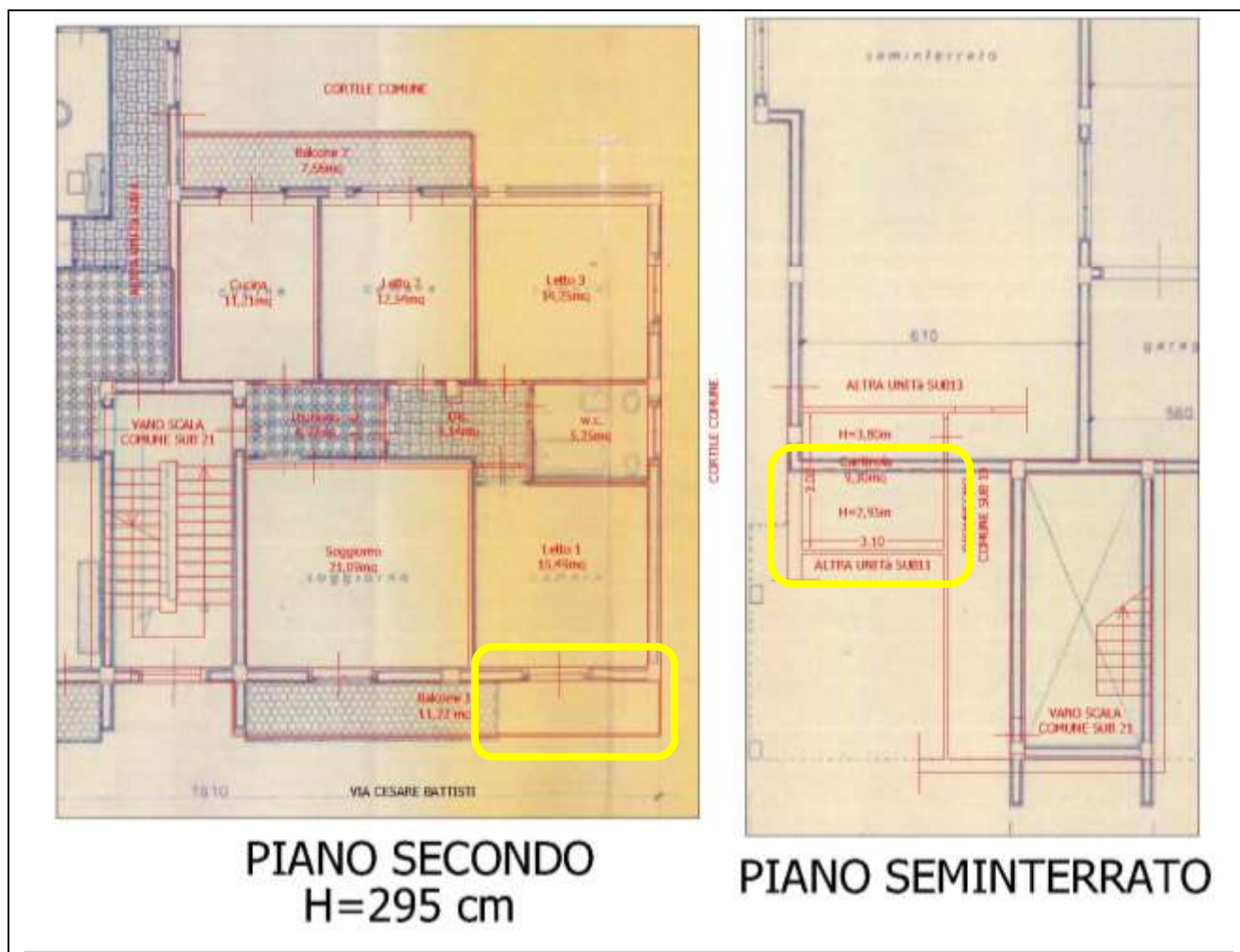
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Piedimonte Matese è emerso che il complesso immobiliare nel quale ricade il cespite pignorato (denominato "Condominio OMISSIS") è stato realizzato in forza del seguente titolo autorizzativo:

- ✓ Licenza Edilizia del 31.08.1968 rilasciata al sig. OMISSIS per la "Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni".

La sottoscritta ha reperito presso l'UTC la copia del suddetto titolo edilizio e ha confrontato la documentazione tecnica relativa a detto titolo edilizio (L.E del 31.08.1968) con i rilievi dello stato di fatto elaborati a seguito del sopralluogo presso l'immobile staggito (vedi allegati e grafici di seguito riportati).



Da detto confronto, è emerso che lo stato dei luoghi dell'appartamento è conforme ai grafici di cui al titolo edilizio ad eccezione di un ampliamento della superficie accessoria dell'appartamento dovuto al prolungamento del balcone n.1 di circa 3,50 m. Tale modifica risulta essere presente su tutti i piani del fabbricato e, pertanto, è verosimile pensare che sia stata effettuata come variante in corso d'opera all'epoca di realizzazione del fabbricato, tant'è che il balcone risulta presente già nella scheda catastale depositata in data 28.12.1971.

In conclusione, relativamente all'appartamento, tale difformità, essendo stata realizzata prima del 1977, si ritiene sanabile ai sensi dell'art. 34-ter del D.P.R. n.380/2001 che recita, al comma 1, "Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore" e al comma 3 "Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi

dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis. ".

Pertanto, per la regolarizzazione dell'abuso bisognerebbe presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 34 ter del citato decreto con dei costi presunti, tra diritti segreteria, diritti di istruttoria, oblazione e spese tecniche, stimabili in circa € 5.000,00, salvi diversi e superiori costi, al momento non quantificabili.

Da detto confronto (vedi allegati nonchè grafico sopra riportato), è emerso che lo stato dei luoghi del locale deposito non è conforme ai grafici di cui al titolo edilizio in ordine ad un ampliamento della superficie del cantinato e la realizzazione di tramezzi per delimitare i singoli locali deposito; tale modifica è stata verosimilmente effettuata come variante in corso d'opera, in quanto risulta presente già nella scheda catastale depositata in data 28.12.1971.

Pertanto, per la regolarizzazione dell'abuso bisognerebbe, alla luce di quanto già riportato, presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 34 ter del citato decreto con dei costi presunti, tra diritti segreteria, diritti istruttoria, oblazione e spese tecniche, stimabili in circa €3.000,00, salvi diversi e superiori costi, al momento non quantificabili.

In conclusione, quindi, i costi di regolarizzazione urbanistica, che saranno detratti dal valore di stima, possono stimarsi in complessivi € 8.000,00, salvi diversi e superiori costi, al momento non quantificabili

L'area di sedime del fabbricato ricade in zona B2 "Residenziale esistente e di completamento" del Programma di Fabbricazione approvato con Decreto della Giunta Regionale della Campania n. 1 del 07.01.1978. Inoltre, con Delibera di Giunta Comunale n. 7 del 16.01.2020 è stato approvato il preliminare di piano, al quale non è ancora seguita l'adozione del P.U.C.

Sebbene richiesti, l'UTC non ha fornito alcun certificato di agibilità e/o di abitabilità dei cespiti pignorati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Adolfo Coppola, è emerso che i cespiti pignorati risultano occupati dall'esecutata sig. OMISSIS OMISSIS e dal suo nucleo familiare, come dettagliato nell'allegato verbale. Tale evenienza, però, non concorda formalmente con il certificato di residenza storico reperito dalla sottoscritta (vedi allegato), da cui si desume che la stessa debitrice risulta residente in via Luigi Ferritto s.n.c. nel comune di Piedimonte Matese (CE) dal 01/01/2000. A tal proposito, atteso che la parte esecutata ha dichiarato di non aver mai occupato un cespite diverso da quello staggito e di non aver mai risieduto presso via Ferritto, si rappresenta che le vie Cesare Battisti e Luigi Ferritto distano circa 200m, per cui sarebbe necessario, in ogni caso, effettuare delle eventuali verifiche presso il comune sulla esatta rispondenza del toponimo indicato nel predetto certificato di residenza storico.

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

a) ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2002 - Registro Particolare 2591 Registro Generale 18819

Pubblico ufficiale ALBERTO CRISCUOLO Repertorio 39074 del 27/06/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Immobili siti in PIEDIMONTE MATESE(CE)

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1887 del 10/05/2022

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nell'ambito della presente p.e.

b) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2009 - Registro Particolare 35999 Registro Generale 55276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2272 del 24/10/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PIEDIMONTE MATESE(CE)

La trascrizione è relativa al seguente pignoramento:

- Pignoramento Immobiliare n. 35999 del 22/12/2009 a favore di CRISPINO ANTONIO, nato a Piedimonte Matese (CE) il 21/06/1968 e contro OMISSIS OMISSIS, nata a Cerreto Sannita (BN) il OMISSIS, pubblico ufficiale Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in data 24/10/2009 rep.2272. Dalle informazioni assunte presso la Cancelleria di codesto tribunale si è desunto che la procedura scaturita dalla suddetta trascrizione è la n° 714/09 R.G.E. (G.E. dr. Valerio Colandrea), estinta per rinuncia il 18.02.2011.

c) ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2022 - Registro Particolare 1887 Registro Generale 17717

Pubblico ufficiale ALBERTO CRISCUOLO Repertorio 39074 del 27/06/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in PIEDIMONTE MATESE(CE)

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2591 del 2002

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nell'ambito della presente p.e. (ipoteca in rinnovazione di quella di cui al punto a) del 2002)

d) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2025 - Registro Particolare 23586 Registro Generale 30087

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Repertorio 4866 del 25/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PIEDIMONTE MATESE(CE)

La trascrizione è relativa al pignoramento che ha dato origine alla presente p.e. n. 152/25.

Si evidenzia che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, salvo che una servitù di passaggio gravante sull'area circostante il palazzo (come desumibile dall'atto di provenienza del bene), trascritta il 05.05.1969 ai n.ri 15183/13622; è presente regolamento di condominio trascritto il 21.02.1973 ai n.ri 10402/9719 che la scrivente ha visionato presso l'Archivio Notarile. In detto regolamento non viene fatta alcuna menzione della predetta servitù di passaggio sulla corte condominiale.

Come previsto nell'ambito del presente quesito, la sottoscritta ha effettuato le ricerche ipocatastali a nome dell'esecutata (proprietaria dell'immobile da oltre un ventennio antecedente la notifica del pignoramento) nonché sui dati catastali, i cui esiti sono sintetizzati nella seguente tabella:

Ispezioni ipotecarie			
Nominativo	Qualità	Periodo	Esiti - formalità
OMISSIS OMISSIS (Cerreto Sannita – BN, OMISSIS)	Esecutata	Dal 27/06/2002 ad oggi	Formalità di cui ai punti a), b), c) e d)
Dati catastali			
Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Matese - foglio 12, p.lla 5111, sub 7		Dal 01/03/1999 ad oggi	Formalità di cui ai punti a), b), c) e d)
Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Matese - foglio 12, p.lla 5111, sub 12		Dal 05/03/1999 ad oggi	Formalità di cui ai punti a), b), c) e d)

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

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Relativamente agli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, oltre alle formalità già riportate in precedenza, limitatamente alla tipologia indicata nella sezione B del presente quesito, si rappresenta che sono presenti difformità urbanistiche aventi un costo stimato di regolarizzazione pari complessivamente a circa **8.000,00 euro**.

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Piedimonte Matese è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Piedimonte Matese è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

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

Nel corso del sopralluogo, il coniuge dell'esecutata (sig. OMISSIS OMISSIS, presente alle operazioni, come desumibile dall'allegato verbale) ha dichiarato che sarebbe costituito un condominio amministrato, secondo quanto riportato dal soggetto di cui sopra, dall'avv. Antonio Zullo con studio in Piedimonte Matese, via C. Battisti, senza tuttavia fornire alcun recapito di detto amministratore. La sottoscritta ha successivamente più volte contattato per le vie brevi il sig. OMISSIS per ottenere detti recapiti, senza alcun risultato; parimenti la scrivente ha effettuato ricerche in rete e si è anche recata sul posto per accertare la presenza dell'avv. Zullo, senza alcun risultato.

Nel corso del sopralluogo, nel vano scala era presente un vecchio avviso in bacheca (datato 2020), riportante i dati di un altro soggetto, tale avv. Antonio Fausto Paolisso, n.q. di amministratore pro tempore. La scrivente ha cercato di contattare lo studio legale Paolisso di Piedimonte Matese per ottenere informazioni in merito, ma, anche in questo caso, non è stata fornita alcuna informazione.

Ciò detto, nel corso del sopralluogo e delle successive telefonate, il sig. OMISSIS riferiva che la quota condominiale ordinaria mensile sarebbe pari a € 40,00 e che sarebbero presenti delle non meglio precisate insolvenze condominiali.

In conclusione, quindi, alla luce della mancata collaborazione di parte esecutata nel fornire i dati dell'amministratore di condominio, la scrivente ritiene, in via precauzionale, tenendo conto dell'importo dichiarato della quota condominiale ordinaria mensile, di considerare una insolvenza condominiale di circa **€ 1.000,00**, con riferimento agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTASTIME Grafo 6 1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com11-05-2026 • 17:10:16

STIMA IMMOBILE ID 210 - Rif. 1

OMETTI
TROVA
TUTTI
|< <
210 di 210/210
> >|
ME
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLOCA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

GENERALE

ID Riferimento

210 1

Creazione Modifica

9-05-2026 11-05-2026

Appartamento in via Cesare Battisti, 15 - Piedimonte Matese - Caserta - Campania (Scala unica piano 2 int.5)

Perizia Riferimento

Data redazione perizia

Data di stima

maggio 2026

Proprietà

Destinazione

Foglio

Particella

Subalterno

Categoria

Residenziale

12

5111

7

A/2

Valore di mercato della proprietà EUR

86.534

UBICAZIONE

CATASTO

PLANIMETRIA

CONSTATAZIONI

FOTO

SUPERFICIE

CORRETTIVI

STIMA

RELAZIONE

ALLEGATI

IMPAGINAZIONE

Tipo immobile

Appartamento

Legame con indirizzo

in

Escludi

Indirizzo

via Cesare Battisti, 15

Cap

Comune

Piedimonte Matese

Provincia

Caserta

Escludi

Regione

Campania

Escludi

Nazione

Scala

unica

Escludi

Piano

2

Escludi

Interno

5

Escludi

Estendi

Zona di riferimento

Latitudine

Longitudine

RICAVA COORDINATE

TROVA COORDINATE

75 Usa

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Grabs 8.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com

11-05-2026 • 17:10:16

STIMA IMMOBILE ID 210 - Rif. 1

OMETTI

TROVA

TUTTI

I<

<

210° di 210/210

>

>I

ME

NU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLOICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

ID

Riferimento

210

1

Creazione

Modifica

9-05-2026

11-05-2026

Appartamento in via Cesare Battisti, 15 - Piedimonte Matese - Caserta - Campania (Scala unica piano 2 int.5)

Penza

Riferimento

Data redazione penza

Data di stima

+

maggio 2026

Proprietà

Destinazione

Foglio

Particella

Subalterno

Categoria

Valore di mercato della proprietà EUR

Residenziale

12

5111

7

A/2

86.534

UBICAZIONE

CATASTO

PLANIMETRIA

CONSTATAZIONI

FOTO

SUPERFICIE

CORRETTIVI

STIMA

RELAZIONE

ALLEGATI

IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

CONSULTAZIONE RENDITE

CALCOLO VALORE CATASTALE

DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità

Provincia

Comune amministrativo

Sezione

Foglio

Particella

Subalterno

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona Censuaria

Micro Zona

Categoria

Classe

Consistenza

Superficie Catastale

Rendita Catastale

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità

Classe

Superficie

Reddito Dominicale

Reddito Agrario

DATI

Partita Tavolare

Corpo Tavolare

Porzione Materiale

Comune Catastale

Codice Comune

Foglio

Particella

Denominatore

Tipo particella

Intestatari

Annotazioni

GENERALE

STAMPA DATI CATASTALI

75

Usa

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Grabs 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com11-05-2026 • 17:10:16

STIMA IMMOBILE ID 210 - Rif. 1

OMETTI
TROVA
TUTTI
|< <
210° di
210/210
|> >|
ME
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLOICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

GENERALE

ID Riferimento

210 1

Creazione Modifica

9-05-2026 11-05-2026

Appartamento in via Cesare Battisti, 15 - Piedimonte Matese - Caserta - Campania (Scala unica piano 2 int.5)

Perizia Riferimento

+

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria

Residenziale 12 5111 7 A/2

Valore di mercato della proprietà EUR

86.534

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ⓘ

Modalità di rilevamento delle misure

Criterio di calcolo adottato

Non mostrare in stampa ☐ Uni 10750:2005

UNI 10750:2005 ⓘ DPR 138/98 Personale Netta per locazione Terreni

	Superficie mq	Descrizione
Superficie al 100%	89.94	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti
Superficie al 60%	9.30	Garage, sottotetti, cantinole, depositi
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti
Superficie al 35%	18.78	Balconi e terrazze coperti, patii e porticati
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti. Posti auto
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo
		Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq
		102.09

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq

unita

102.00

STAMPA SUPERFICIE

75 Usa

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

OMETTI TROVA TUTTI | < < 210° di 210/210 > > | ME NU

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

AGENZIA delle ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: PIEDIMONTE MATESE (G596)

Fascia: Periferica

Zona: ESPANSIONE SUD - S.S. 158 E VIA A. MORO

Codice zona: D4

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	650	L	1,2	1,8	L

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

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €900, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 86.534,00, approssimabili a: **€ 87.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o

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

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità urbanistiche, i cui costi di regolarizzazione ammontano a circa euro 8.000,00; sono state stimate spese condominiali insolute pari a circa € 1.000,00.

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

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 70.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
87.000,00 €	9.000,00 €	78.000,00 €	7.800,00 €	70.200,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 70.000,00

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

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

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

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

Non si ricade nel caso di quota indivisa, in quanto il pignoramento investe la quota di 1/1 di proprietà del bene in testa all'esecutato, in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto del cespite staggito.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal certificato di residenza storico dell'esecutata sig. OMISSIS OMISSIS (vedi allegato) si desume che la stessa debitrice risulta residente in via Luigi Ferritto s.n.c. nel comune di Piedimonte Matese (CE) dal 01/01/2000, quindi presso un cespite che sembrerebbe diverso da quello pignorato. A tal proposito, atteso che la parte esecutata ha dichiarato di non aver mai occupato un cespite diverso da quello staggito e di non aver mai risieduto presso via Ferritto, si rappresenta che le vie Cesare Battisti e Luigi Ferritto distano circa 200m, per cui sarebbe necessario, in ogni caso, effettuare delle eventuali verifiche presso il comune sulla esatta rispondenza del toponimo indicato nel predetto certificato di residenza storico.

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata, premesso che nel fascicolo non era presente alcuna certificazione relativa alla debitrice, la scrivente ha richiesto ed ottenuto dal comune di Cerreto Sannita (BN), comune di celebrazione del rito, il certificato di matrimonio per estratto (vedi allegato); da detto estratto si desume che la sig. OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio in data 06.09.1986 con il sig. OMISSIS OMISSIS, laddove, nelle annotazioni, si legge che, con atto del 31.10.2001 a rogito del notaio dott. Angelo Santoro del distretto notarile di S. Maria Capua Vetere, i coniugi sceglievano il regime della separazione dei beni. Pertanto, all'atto dell'acquisto dei cespiti pignorati (occorso il 27.06.2002), l'esecutata si trovava in regime di separazione dei beni.

3) CONCLUSIONI.

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

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano secondo e da un locale deposito al piano interrato ubicati in Piedimonte Matese (CE), via Cesare Battisti n. 15.

L'**appartamento** pignorato si trova al piano secondo dell'edificio ed è composto da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, n. 3 camere da letto ed un unico servizio igienico, il tutto per una superficie utile di circa 90 mq e un'altezza netta interna di 295 cm, oltre a due balconi contrapposti, aventi una superficie complessiva di circa 19 mq.

Il **locale deposito** pignorato si trova al piano seminterrato dell'edificio ed è composto da un unico vano avente una superficie utile di circa 9 mq e un'altezza netta interna ricompresa fra 295 cm e 380 cm.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel **Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Matese (CE)** alla SS 158, snc, scala U, interno 5, piano 2, come di seguito indicato:

- ✓ **appartamento** censito al **foglio 12, p.lla 5111, sub 7**, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, sup. catastale totale 115 mq, rendita € 397,67, piano 2, scala U, interno 5;
- ✓ **locale deposito** censito al **foglio 12, p.lla 5111, sub 12**, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita € 18,59, piano S1, scala 1

e risultano intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CERRETO SANNITA (BN) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

E' stata ricostruita la provenienza anteventennale del lotto, con l'individuazione di un atto di compravendita del 2002.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Piedimonte Matese, è emerso che il complesso immobiliare nel quale ricade il cespite pignorato è stato realizzato in forza di vi è Licenza Edilizia del 31.08.1968, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo che per alcuni ampliamenti che si ritengono sanabili ex art. 34 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Adolfo Coppola, è emerso che i cespiti pignorati risultano occupati dall'esecutata sig. OMISSIS OMISSIS e dal suo nucleo familiare, come dettagliato nell'allegato verbale.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano secondo (interno 5) e piccolo **locale deposito** al piano seminterrato sito nel comune di Piedimonte Matese (CE), via Cesare Battisti, n. 15. L'**appartamento** è composto da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, n. 3 camere da letto ed un unico servizio igienico, oltre a due balconi contrapposti. L'appartamento confina con vano scala sub 21 e altra u.i. foglio 12, part. 5111, sub 6 a nord, con corte condominiale sub 21 ad ovest, con altra u.i. foglio 12, part. 5113 ad est e con altra u.i. foglio 12, part. 5112 a sud; il locale deposito confina con altra u.i. foglio 12, part. 5077 a nord, con altra u.i. foglio 12, part. 5111, sub 12 ad ovest, con altra u.i. foglio 12, part. 5111, sub 14 ad est e con corridoio comune foglio 12, part. 5111, sub 19; l'**appartamento** è riportato nel **C.F.** del comune di Piedimonte Matese (CE) al **foglio 12, p.lla 5111, sub 7**, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, sup. catastale totale 115 mq, rendita € 397,67, piano 2, scala U, interno 5; il piccolo **locale deposito** è riportato nel **C.F.** del comune di Piedimonte Matese (CE) al **foglio 12, p.lla 5111, sub 12**, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita € 18,59, piano S1, scala 1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Licenza Edilizia del 31.08.1968, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo che per alcuni ampliamenti che si ritengono sanabili ex art. 34 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.

PREZZO BASE euro 70.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali; l'area di sedime non è gravata da vincoli, censi o livelli.

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

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

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

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

All. n°5 copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Piedimonte Matese;

All. n°6: documentazione ipocatastale;

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

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

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

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

L'esperto stimatore