

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. VASSALLO EMILIANO
Procedimento iscritto al n. 297/2025 del Ruolo Generale

PERIZIA DI STIMA

causa civile

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. /

Prossima udienza: 09/07/2026 ore 10:30

L'Esperto

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS



NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

LOTTO UNICO: –

di piena ed intera proprietà, di fabbricato costituito da tre piani fuori terra più un piano interrato a destinazione mista commerciale/direzionale (uffici) e residenziale, con annessa area esterna attrezzata con spazi pavimentati, di passaggio e sosta e spazi sistemati a verde, nonché piscina e serbatoio aperto di accumulo d'acqua e con impianto fotovoltaico su parte della copertura, ubicato in Santa Maria Capua Vetere alla Via dell'Annunziata n° 63 (già Via Del Lavoro); confina nell'insieme con le p.lle 541, 543, 544 e 546 per un lato, p.lle 548 e 5092 per un lato, p.la 5092 per un altro lato ancora e p.lle 5039 e 5092 per il restante lato; il cespite è riportato nel **C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere (Ce)** al **foglio 3, particella 5142, subalterni 2, 4, 5, 8 e 9**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 85/1990 del 09.05.1990, C.E. n. 26/2001 del 16.02.2001 e variante in corso d'opera n. 187/2002 del 30.12.2002, nonché Permesso di costruire in sanatoria n. 638/2004 del 26.3.2004, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla realizzazione dei tre appartamenti, della piscina e dell'impianto fotovoltaico; per le opere in difformità al piano primo a parere dell'esperto può ottenersi il cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001; per le opere realizzate abusivamente al piano secondo, per la piscina e l'impianto fotovoltaico non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

PREZZO BASE euro € 1.365.000,00

PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Giorgio TSITSELIS**, con studio professionale in Caserta alla Via San Carlo n. 30, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n.1266, in relazione

U – Interno 1, veniva nominato quale Esperto Stimatore in data 18/02/2026 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Emiliano VASSALLO del Tribunale di S. Maria C. V. – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei vari quesiti di perizia, così come di seguito proposti:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

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

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

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.la e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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.

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.la _____** (exp.la _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2 : ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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 *attomortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* 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.

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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di**

demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

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 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.).

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

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.

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.

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.

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.

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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**.

In data **sei del mese di marzo dell'anno duemilaventisei**, lo scrivente congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Rosa DI CRESCE, procedeva ad effettuare il primo accesso sui luoghi di causa ovvero presso le unità immobiliari site in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via del Lavoro s.n.c. e identificate catastalmente come di seguito:

- Unità immobiliare ad uso "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (categoria D/8) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 2** – piani T e S1;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 4** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 5** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 8** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (categoria D/8) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 9** – piani T -1° e 2°.

così come riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare del 27 novembre 2025 – repertorio n° 9698 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – sez. Pubblicità Immobiliare di S. Maria C.V. (CE) il 29 dicembre 2025 ai NN. 51194 Registro generale e 40042 Registro particolare.

In sede di sopralluogo si rinveniva presso il cespite pignorato il Sig. .

Presa visione generale dei luoghi, si procedeva con le operazioni peritali del compendio pignorato mediante un preciso rilievo metrico riportato su fogli separati al verbale ed un rilievo fotografico (*vedi allegati nn° 2 e 3*).

Dopo aver compiuto le dovute indagini e ricerche presso tutti gli uffici competenti, il sottoscritto esperto ritiene di poter rispondere ai quesiti richiesti:

In merito al controllo preliminare necessario alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva nella quale sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici del cespite pignorato, e che gli stessi non risalgono all'ultimo titolo di provenienza in capo agli esecutati, ovvero **Atto per causa morte - Accettazione Espressa di Eredità** emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 17/05/2018, repertorio n. 2023/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 28/06/2018, Registro Particolare 17713 – Registro Generale 22433, per morte di

Osservazione:

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione, individuati al catasto fabbricati foglio 3 particella 5142 subalterni 2,4,5,7,8 (ex 6) e 9 (ex 3), deriva dalla variazione per ampliamento e fusione di due fabbricati (protocollo del 31/07/2018 n. CE0096247- n. 20167.1/2018) uno individuato alla particella 5142 subalterno uno (ex 5142), e uno individuato alle particelle 5018 subalterni 1 e 2 (ex 5018), individuato anche al catasto terreni al foglio 3 particella 5142 ente urbano di ha 0,26,38 derivante dalla fusione (protocollo del 10/07/2018 n. CE 0086740 n.86740.1/2018) delle particelle 5142 ente urbano ha 0,12,95 e 5018 ente urbano di ha 0,13,43. La particella al catasto terreni 5142 deriva a sua volta dalla particella 5093, mentre la particella al catasto terreni 5018 deriva dalle particelle 542 e 545.

Si precisa che il primo titolo antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento in oggetto fa riferimento a:

1. **Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso** a rogito del Notaio Dott.ssa Gabriella De Bellis del 01/08/2005, rep. 11203/3923, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 31/08/2005 ai NN. 47678/26620,

...
...
... acquistava la sua quota di comproprietà pari ad ½ del predetto immobile, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 3, particella 5018, Subalterni 1 e 2;

e a ritroso:

2. **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Dott.ssa Concetta Palermi del 06/02/2001 rep. 148938, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 27/02/2001, ai NN. 4712/5697, con il quale il Sig.

...
... alla località "Cappuccini" dell'estensione catastale di ara 12 e centiare 95, riportata al N.C.T. di detto comune al Foglio 3, Particella 5093 (ex 25);

3. **Atto di Convenzione matrimoniale di separazione dei beni** a rogito del Notaio

Dott.ssa Concetta Palermi del 05/02/1997 rep. 86148, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 08/02/1997, ai NN. 3392/4060,

divenivano proprietari per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in separazione dei beni, di un capannone industriale sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), alla Via Del Lavoro, ubicato al piano terra con sovrastante piano adibito ad uffici, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 3, particella 5018, Subalterni 1 e 2;

4. **Atto di Compravendita** a rogito del notaio Leonardo La Porta, notaio in Santa Maria Capua Vetere, del 04/01/1984, rep. 12146/604, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 25/01/1984, ai NN. 2075/2248, con il quale i sig.ri
Maria Capua Vetere rispettivamente vendevano al
signor _____ l'immobile sito in Santa Maria Capua Vetere, alla località Cappuccini, e precisamente l'appezzamento di terreno esteso complessivamente in metri quadrati 1340 individuato in catasto al Foglio 3, con le particelle 542 (ex 24/g) e 545 (ex 24/1), in un sol corpo.

Pertanto, si specifica che l'esperto ha provveduto ad acquisire copie dei titoli traslativi del bene, fino a coprire il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

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

Dall'esamina della documentazione acquisita si evince "**GROGU SPV SRL.**" con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n° 1 – numero iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso – Belluno e C.F.: 05197150260 – R.E.A. n. TV-430136, e per essa, nella sua qualità mandataria "**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.**" con sede legale in Milano (MI) alla Via Valtellina nn. 15-17, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e C.F.:13048380151 – R.E.A. n. MI-1608374, in persona del procuratore speciale Dott. _____, nella sua qualità di Consigliere della Prelios Credit Solutions S.p.a.

pari ad **€ 326.588,77**, in forza del contratto di mutuo ipotecario, per Notaio Concetta PALERMITI del 29 dicembre 2011, Repertorio n. 240.275, Raccolta n. 32.794, con il quale la Banca Popolare di Ancona spa concedeva un mutuo di € 290.000,00 ai signori

Con Atto di precetto notificato a mano in data 04/11/2025, si intimava i debitori di pagare, entro e non oltre dieci giorni dalla notifica, in solido tra loro e pro quota ereditaria, la complessiva somma di **€ 326.588,77**, oltre spese di notifica, interessi al tasso convenzionale, maturati e maturandi dal 31 maggio 2021, fino all'effettivo soddisfo, nel rispetto della legge 108/1996 e di tutte le normative vigenti e nei limiti dei tassi soglia.

Essendo decorso il termine concesso ai debitori senza gli stessi abbiano provveduto al puntuale pagamento del dovuto, ad istanza della creditrice **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS**

S.P.A., venivano sottoposti ad esecuzione forzata i beni immobile di proprietà dei Sigg.

- Unità immobiliare ad uso "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (categoria D/8) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 2** – piani T e S1;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 4** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 5** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 8** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (categoria D/8) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 9** – piani T -1° e 2°;

L'esperto precisa che il diritto reale dei beni indicati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità alle parti eseguite in forza di **Atto per causa morte - Accettazione Espressa di Eredità** emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 17/05/2018, repertorio n. 2023/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 28/06/2018, Registro Particolare 17713 – Registro Generale 22433 (*vedi allegato n° 7R*).

In ordine ai beni pignorati, in risposta al presente quesito, l'esperto precisa che gli stessi sono catastalmente così identificati:

- Foglio 3, Particella 5142, sub. 2, ctg. D/8, P.T-S1;
- Foglio 3, Particella 5142, sub. 4, ctg. A/2, P.1;
- Foglio 3, Particella 5142, sub. 5, ctg. A/2, P.1;
- Foglio 3, Particella 5142, sub. 8, ctg. A/2, P.1;
- Foglio 3, Particella 5142, sub. 9, ctg. D/8, P.T-1-2.

Pertanto, per i beni staggiti, vi è l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali.

L'esperto precisa altresì che, a seguito di sopralluogo presso il compendio pignorato vi è la rispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali, e pertanto **non sono state riscontrate "difformità sostanziali" rispetto allo stato catastale** (*vedi allegati nn° 3 e da 6A a 6E*).



I cespiti oggetto di pignoramento, pur distinti catastalmente in cinque subalterni autonomi, a seguito di variazioni intervenute nel tempo, ovvero dell'accorpamento e di alcune modifiche interne, attualmente costituiscono un unico corpo di fabbrica a destinazione prevalentemente commerciale e uffici, e in parte adibito ad abitazioni. Esso è formato da piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo con annesso terrazzo coperto (sottotetto) servito da una scala interna e da un ascensore, con annessa area esterna pertinenziale, in parte a quota di campagna ed in parte sottoposta (-2,60 mt), con spazi pavimentati, di passaggio e sosta, e spazi sistemati a verde.

Ne consegue che non risulta tecnicamente possibile, se non previa realizzazione di rilevanti interventi edilizi, oltre che degli adempimenti di natura urbanistico-amministrativa necessari alla creazione di unità immobiliari autonome, procedere alla suddivisione in cinque lotti funzionalmente autonomi e indipendenti, corrispondenti ai singoli subalterni, ai fini della vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Pertanto, lo scrivente predispone un **LOTTO UNICO** per la vendita, come di seguito riportato:

- Unità immobiliare ad uso "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (categoria D/8) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 2** – piani T e S1;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 4** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 5** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 8** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (categoria D/8) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 9** – piani T -1° e 2°.

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

Avendo stabilito, al punto precedente, che il compendio pignorato costituisce **LOTTO UNICO** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva perché non oggetto di frazionamento, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esso si trova, le eventuali difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO UNICO** oggetto di pignoramento è sito nel comune di Santa Maria Capua Vetere, precisamente alla via dell'Annunziata n. 63 (precedentemente indicata come via del Lavoro) nasce dalla fusione di due corpi di fabbrica destinati ad uso industriale – commerciale.

Il bene staggito è facilmente raggiungibile attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati. I cespiti, infatti, sono ubicati alle predette strade ben collegate alla SP1 che le collega con l'autostrada A1 e con la SS7 e SP333; le zone, inoltre, sono dotate di parcheggio libero, per chi, proveniente dalle zone limitrofe, volesse raggiungerle autonomamente e distano pochi minuti dal centro della città; la zona di Viale Consiglio d'Europa è prevalentemente interessata da insediamenti abitativi di recente costruzione, mentre la zona di Via dell'Annunziata da insediamenti industriali e artigiani. La zona dell'immobile comprende aree periferiche, costituite dal tessuto edilizio di recente formazione, fatto da prevalentemente da insediamenti industriali ed attività artigianali e commerciali edificati anche di recente impianto con le relative aree contigue. Altresì, è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc., e beneficia della presenza di urbanizzazioni secondarie quali servizi amministrativi, scolastici, sanitari e commerciali.

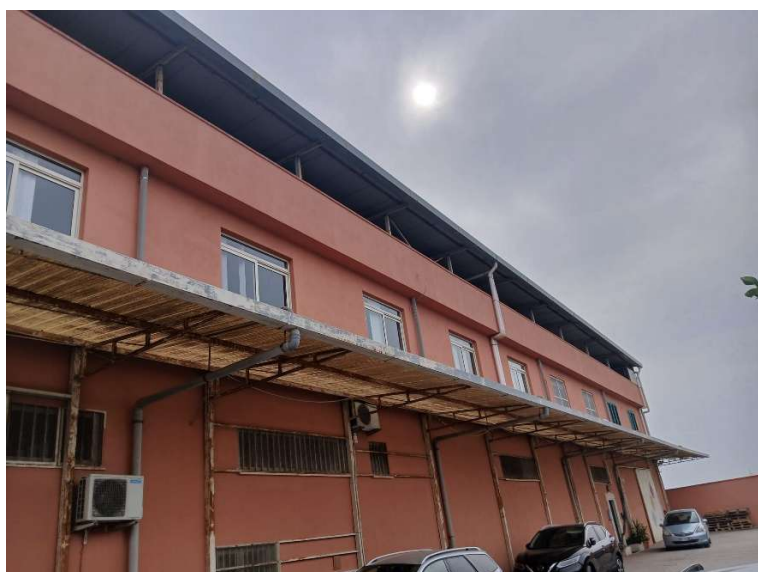
Il fabbricato in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate. Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

L'intero fabbricato oggetto di pignoramento si trova all'interno di un'area libera asfaltata per lo più destinata a parcheggio, con alcuni spazi sistemati a verde. L'accesso al lotto, sia pedonale che veicolare avviene attraverso un cancello automatico in ferro e sul lato sinistro è posta una rampa che conduce ad un piano interrato. Il lotto si presenta interamente recintato con un muro in cemento armato.

Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra ed un interrato, così strutturato:

- l'attività commerciale con area vendita, area espositiva e uffici, e bagni, è articolata tra il piano terra e il piano primo;
- tre unità abitative al piano primo (di cui una si sviluppa tra il piano primo e secondo) e piscina;
- terrazza coperta-sottotetto al piano secondo su cui, in parte, vi è un impianto fotovoltaico;
- area sosta e parcheggi e deposito al piano interrato (piano seminterrato catastale).

Annesso al fabbricato vi è una piscina e serbatoio aperto di accumulo di acqua che si sviluppa dal piano interrato al piano primo.



Nello specifico:

Il **LOTTO UNICO** è così composto:

Unità immobiliare identificata catastalmente al Fg. 3, p.lla 5142 sub 2 (cat. D/8), ad uso commerciale, articolata tra piano interrato e terra, con annessa area scoperta antistante il piano interrato.

L'intero piano terra, fatta eccezione per i servizi igienici posti sul lato sinistro e per un ripostiglio di medie dimensioni posto sul lato destro, si presenta come un unico grande ambiente di forma rettangolare adibito allo stoccaggio e all'esposizione della merce in vendita. Il locale prende luce ed aria da portefinestre che aprono su un'unica balconata.

Tramite una rampa carrabile posta al lato sinistro dell'intero fabbricato è possibile accedere al piano interrato. Questo si estende per l'intera sagoma del fabbricato ed ha una parte chiusa, e la restante area è destinata a parcheggio coperto a servizio dei dipendenti.

Purtroppo, al momento del sopralluogo non è stato possibile vedere completamente tale livello se non dall'esterno. Antistante il piano interrato vi è un'area scoperta anch'essa destinata a parcheggio. Nel complesso l'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione.

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Foto n° 1

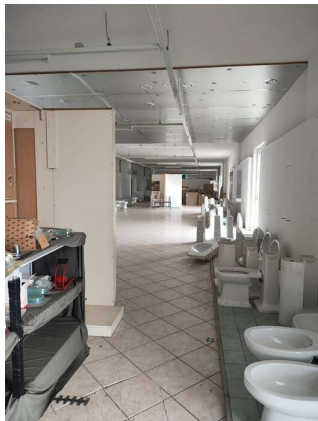


Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9



Foto n° 10



Foto n° 11



Foto n° 12



Foto n° 13



Foto n° 14



Foto n° 15



Foto n° 16

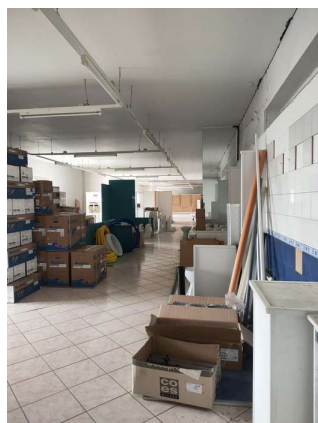


Foto n° 17



Foto n° 18

Unità immobiliare identificata catastalmente al Fig. 3, p.IIa 5142 sub 9 (cat. D/8), ad uso commerciale, è composto da un piano terra + un'area esposizione merci al primo piano + un terrazzo coperto sottotetto. Tale unità immobiliare a piano terra è soppalcata in alcune zone, è dotata di locali accessori composti da servizi igienici e ripostiglio, ed è divisa al suo interno con strutture semovibili in alluminio che individuano le zone necessarie allo svolgimento delle attività di vendita, di amministrazione – ufficio, di deposito, di riparazione ed assistenza alla clientela.

Posta frontalmente e sul fondo rispetto all'entrata principale vi è una scala in ferro, costituita da un'unica rampa di 6 gradini che collega l'immobile all'altra unità immobiliare (identificata

catastalmente con il sub 2). Al locale si accede mediante 3 ingressi di cui il principale posto sul lato sinistro del fabbricato che è di accesso esclusivamente pedonale, quello centrale che è stato ridotto nelle dimensioni ed è posto in corrispondenza del vano scala e del montacarichi - ascensore che conduce al livello superiore, infine l'ultimo accesso è carrabile ed è adibito allo scarico merci. Sull'intera facciata principale al piano terra, a copertura dei n. 3 accessi e di n. 7 finestroni alti, che oltre ad avere l'infisso sono chiusi da grate di sicurezza, è posta una pensilina in ferro, (non prevista sui grafici di progetto presentati in sede di concessione e variante). Posto al piano primo attraverso una porta in alluminio e vetro, si accede ad un locale formato principalmente da un unico grande ambiente un tempo destinato all'esposizione dei prodotti. Sulla sinistra rispetto alla porta di ingresso vi è una porta che dà accesso ad una piccola stanza che attualmente è stata adibita a sala della musica, mentre sulla destra vi è una stanza ricavata con tramezzature a mezza altezza, infine sul fondo di tale ambiente vi è una zona delimitata da infissi in alluminio e vetro dove vi è l'accesso sempre tramite infissi di alluminio e vetro alla scala antiincendio posta all'esterno del fabbricato. Tale ambiente prende luce ed aria da 8 finestroni che affacciano nel cortile del fabbricato, mentre sul lato destro rispetto all'ingresso sono posti dei finestroni alti che affaccerebbero nella sala esposizioni dell'unità immobiliare indicata con il sub 2. Infine, il vano scala conduce al terrazzo (sottotetto) coperto da una lamiera dove vi sono delle scaffalature in ferro amovibili. Nel complesso l'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione.

PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO



Foto n° 1



Foto n° 2

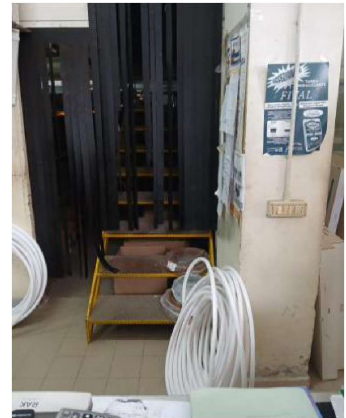


Foto n° 3

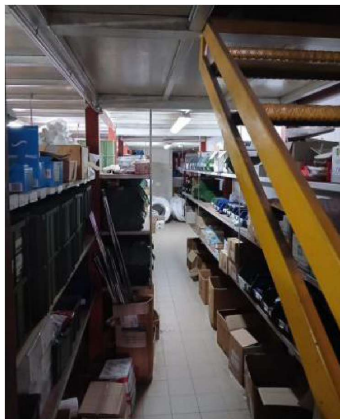


Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9



Foto n° 10



Foto n° 11

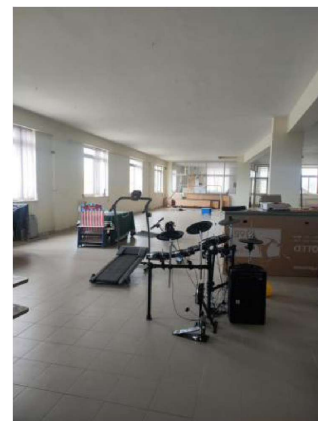


Foto n° 12



Foto n° 16



Foto n° 17



Foto n° 18

Unità immobiliare identificata catastalmente al Fg. 3, p.lla 5142 sub 4 (cat. A/2), ad uso residenziale, sita al primo piano fuori terra, al quale si accede mediante la scala in ferro posta all'interno del sub. 9. La scala conduce ad un pianerottolo di forma irregolare (identificato con il sub 7 bene non censibile) dove girando a destra (per chi sale), superata la porta di accesso al sub. 9, sul fondo vi è sulla destra la porta di accesso all'appartamento. L'immobile risulta, al suo interno, composto su due livelli in cui al primo vi sono un ingresso/disimpegno, un soggiorno/studio, una cucina, un bagno e una lunga balconata,

mentre al secondo livello vi sono un disimpegno, 3 camere da letto, un ripostiglio, un bagno e un terrazzo coperto a livello di proprietà esclusiva. Entrando al piano primo, si accede in un piccolo disimpegno sulla cui destra vi sono le scale che conducono al piano superiore, mentre proseguendo sulla sinistra si arriva in una area-ingresso priva di finestre in cui vi sono gli accessi per la cucina e il bagno, e proseguendo si entra direttamente nel soggiorno/studio illuminato da una porta finestra che dà accesso su una balconata, collegata al terrazzo che attualmente collega tutti e tre gli appartamenti (sub 4-8-5). La cucina abitabile di forma rettangolare è illuminata da una porta finestra che dà accesso alla stessa balconata del soggiorno, infine il bagno con vano doccia prende luce ed aria da un finestrino che anch'esso apre sulla balconata. Salendo la rampa di scale posta all'ingresso si arriva in un disimpegno dove sulla destra vi sono gli accessi della camera matrimoniale con cabina armadio e di un'altra camera da letto entrambe illuminate da porta finestre che aprono su un terrazzo di proprietà esclusiva. Di fronte la scala vi è la porta del bagno munito sia di vano doccia che di vasca idromassaggio, illuminato da una finestra che apre su una porzione laterale del terrazzo coperto di proprietà esclusiva. Infine, sulla sinistra vi è un'altra camera da letto con porta finestra che apre sempre sullo stesso terrazzo. L'unità abitativa si presenta in un buono stato conservativo; è altresì dotata di caldaia e di un impianto di riscaldamento, inoltre alcuni degli ambienti sono dotati di condizionatori. L'immobile ha un'altezza interna di circa mt. 3.20

PIANO PRIMO E SECONDO



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5

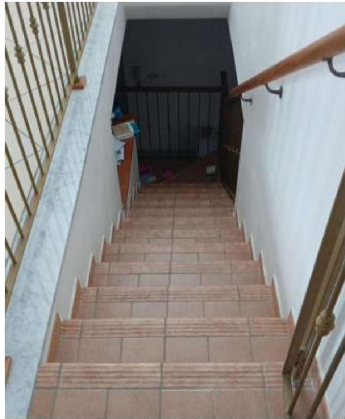


Foto n° 6



Foto n° 7

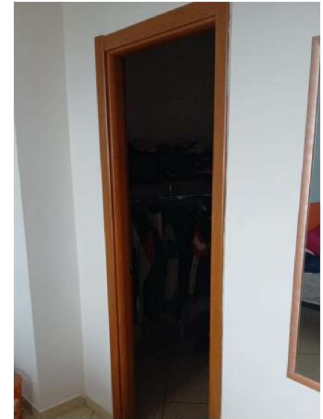


Foto n° 8



Foto n° 9

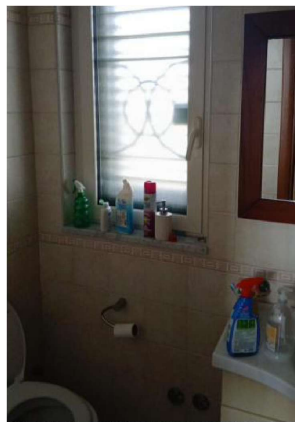


Foto n° 10

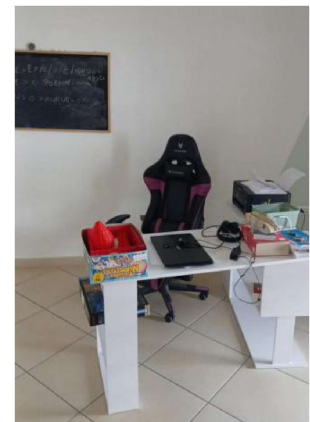


Foto n° 11

Unità immobiliare identificata catastalmente al Fg. 3, p.lla 5142 sub 5 (cat. A/2), ad uso residenziale, sita al primo piano fuori terra, al quale si accede mediante la scala in ferro posta all'interno del sub. 9. La scala conduce ad un pianerottolo di forma irregolare (identificato con il sub 7 bene non censibile) dove girando a destra (per chi sale), superata la porta di accesso al sub. 9, sul fondo vi è sulla sinistra la porta di accesso all'appartamento.

L'immobile risulta, al suo interno, composto da una cucina, due bagni, un corridoio e 2 camere da letto. Entrando si accede direttamente nella cucina abitabile che è illuminata da una porta finestra che dà accesso ad un terrazzo a livello che attualmente collega tutti e tre gli appartamenti (sub 4-8-5). All'interno della cucina vi è l'accesso ad un piccolo bagno di servizio con cabina doccia, che prende luce ed aria da un finestrino che apre sul terrazzo. A destra della porta di ingresso all'appartamento è posto l'accesso al corridoio sul cui lato destro sono poste le porte delle camere da letto, mentre al termine di esso è posto l'accesso al secondo bagno, questo è dotato di cabina doccia e prende luce ed aria da una finestra che apre sul terrazzo. Anche le due camere da letto prendono luce ed aria da porte finestra che aprono sul terrazzo. L'unità abitativa si presenta in un buono stato conservativo, è dotata di un impianto di riscaldamento ad aria, inoltre nel corridoio vi è un condizionatore sulla parete di fondo. L'immobile ha un'altezza interna di circa mt. 3.20

PIANO PRIMO



Foto n° 1

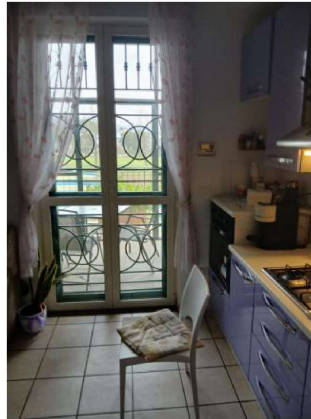


Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5

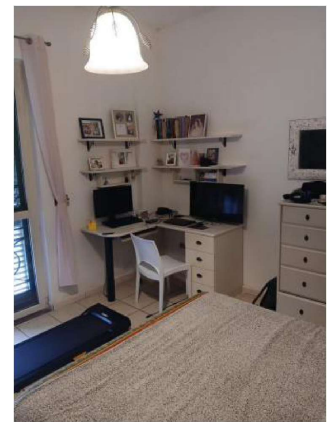


Foto n° 6

Unità immobiliare identificata catastalmente al Fg. 3, p.lla 5142 sub 8 (cat. A/2), ad uso residenziale, sita al primo piano fuori terra, al quale si accede mediante la scala in ferro posta all'interno del sub. 9. La scala conduce ad un pianerottolo di forma irregolare (identificato con il sub 7 bene non censibile) dove a sinistra (per chi sale), vi è la porta di accesso all'appartamento. L'immobile risulta, al suo interno, composto da un salotto-soggiorno, un disimpegno, una cucina, un ampio ripostiglio, 2 camere da letto, 2 bagni e una lavanderia. Entrando si accede direttamente nel salotto-soggiorno illuminato da una finestra che affaccia sull'area comune all'edificio, sulla parete frontale rispetto a chi entra vi è la porta che accede ad una delle due camere da letto, mentre nell'angolo sulla parete di sinistra vi è l'accesso per il disimpegno a forma di "L" dove frontalmente vi sono le porte di un bagno/lavanderia e di una camera da letto con bagno interno, sulla sinistra vi è l'accesso alla cucina mentre proseguendo sulla destra vi sono le porte che accedono all'altra camera da letto e all'altro bagno. La cucina abitabile è illuminata da una porta finestra che dà accesso ad un terrazzo a livello che attualmente collega tutti e tre gli appartamenti (sub 4-8-5). All'interno della cucina vi è l'accesso ad un ampio ripostiglio privo di finestre. La lavanderia, posta tra la cucina e la camera da letto, prende luce ed aria da una finestra che apre sul terrazzo di proprietà. La camera da letto con bagno ha una porta finestra che apre sul terrazzo mentre il bagno ha un finestrino che affaccia sul lato sud dell'edificio. Anche il terzo bagno, adiacente a quello precedentemente descritto, è dotato di finestra ed affaccia a sud. Infine, vi è la camera da letto con doppio accesso sia dal soggiorno che dal disimpegno, che è illuminata e arieggiata da una finestra che affaccia sull'area comune a tutto il fabbricato. Rispetto alle unità immobiliari dei lotti precedenti la porzione di terrazzo appartenente a questo immobile ha dimensioni maggiori ed ha sfruttato

quello che nella variante n. 187 della concessione n. 26 del 2001 era definito come “*serbatoio di accumulo acqua scoperto*” trasformandolo senza alcun titolo in piscina privata ad uso esclusivo degli occupanti dell'appartamento. L'unità abitativa si presenta in un buono stato conservativo; è dotata di un impianto di riscaldamento, inoltre in alcuni ambienti sono stati installati climatizzatori a parete. L'immobile ha un'altezza interna di circa mt. 3.20

PIANO PRIMO



Foto n° 1



Foto n° 2

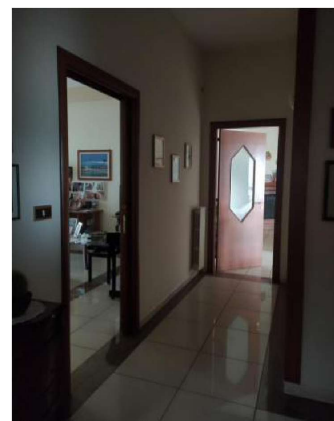


Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9

Nel complesso, il cespite pignorato si presenta in discrete condizioni di conservazione; tuttavia, necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria, riguardanti particolarmente le facciate del fabbricato.

Altresì, si evidenzia l'opportunità di procedere ad un adeguamento igienico-funzionale degli ambienti interni, al fine di migliorarne la fruibilità e l'aderenza agli standard abitativi correnti (vedi allegato n° 2).

L'immobile oggetto di pignoramento consta di tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato così strutturato:

PIANO SEMINTERRATO di altezza interna pari a mt. 2,60 (Sub 2)

- Piazzale sottoposto destinato ad area di manovra e parcheggio scoperto (di mq 667,10)
- Deposito (di mq 122,15)
- Zona parcheggio coperta (di mq 213,70)
- Zona parcheggio sotto tettoia (di mq 136,40)

PIANO TERRA di altezza interna variabile (Sub 2)

- Wc 1 (di mq 3,55)
- Antibagno 1 (di mq 2,10)
- Wc 2 (di mq 3,55)
- Area stoccaggio/esposizione prodotti (di mq 312,75) di h pari a mt. 3,20
- Ripostiglio (di mq 19,70)

PIANO TERRA di altezza interna variabile (Sub 9)

- Wc "3" (di mq 4,30)
- Antibagno "2" (di mq 3,30)
- Wc "4" (di mq 2,60)
- Locale commerciale e annessi (di mq 605,00)

PIANO PRIMO di altezza interna pari a mt. 3,20 (Sub 2)

- Area esposizione prodotti (di mq 110,80)

PIANO PRIMO di altezza interna pari a mt. 3,20 (Sub 9)

- Area esposizione prodotti (di mq 358,50)

PIANO PRIMO di altezza interna pari a mt. 3,20 (Sub 4)

- Soggiorno (di mq 48,40)
- Cucina (di mq 15,85)
- Wc (di mq 8,10)
- Balcone "1" (di mq 12,40)

PIANO PRIMO di altezza interna pari a mt. 3,20 (Sub 5)

- Cucina (di mq 22,20)
- Wc "1" (di mq 5,00)
- Wc "2" (di mq 4,35)
- Disimpegno (di mq 6,10)
- Letto "1" (di mq 17,35)
- Letto "2" (di mq 16,50)
- Balcone "2" (di mq 22,00)

PIANO PRIMO di altezza interna pari a mt. 3,20 (Sub 7)

- Vano scala (di mq 66,60)

PIANO PRIMO di altezza interna pari a mt. 3,20 (Sub 8)

- Soggiorno (di mq 31,90)
- Cucina (di mq 47,60)
- Ripostiglio (di mq 10,40)
- Disimpegno (di mq 14,85)
- Bagno "1" (di mq 6,90)
- Bagno "2" (di mq 3,25)
- Bagno "3" (di mq 9,30)
- Letto "1" (di mq 16,55)
- Letto "2" (di mq 18,45)
- Terrazzo (di mq 74,00)

PIANO SECONDO di altezza interna pari a mt. 3,40 (Sub 4)

- Disimpegno (di mq 12,35)
- Ripostiglio (di mq 3,85)
- Letto "1" (di mq 13,25)
- Letto "2" (di mq 14,95)
- Letto "3" (di mq 16,70)
- Bagno (di mq 6,20)
- Terrazzo (di mq 64,00)

PIANO SECONDO di altezza interna pari a mt. 3,40 (Sub 9)

- Terrazzo coperto sottotetto (di mq 640,65+197,20)

AREA ESTERNA ANTISTANTE FABBRICATO: mq 514,50

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

1. PIANO SEMINTERRATO (deposito e parcheggi)

$[(25,00 \times 0,10) + (642,10 \times 0,02)] + (122,15 \times 0,20) + [(25,00 \times 0,35) + (188,70 \times 0,10)] + (136,40 \times 0,20) = \text{mq } 70,24$

2. PIANO TERRA e PRIMO (commerciale)

$341,65 + 615,20 + 110,80 + 358,50 = \text{mq } 1426,15$

3. PIANO PRIMO (residenziale)

$94,55 + (12,40 \times 0,25) + 93,70 + (22,00 \times 0,25) + 181,40 + [(25,00 \times 0,35) + (49,00 \times 0,10)] = \text{mq } 210,50$

4. PIANO SECONDO (residenziale)

$67,30 + [(25,00 \times 0,35) + (39,00 \times 0,10)] = \text{mq } 79,95$

5. PIANO SECONDO (terrazzo coperto/sottotetto)

$(640,65 \times 0,35) + (197,20 \times 0,35) = \text{mq } 293,25$

6. AREA ESTERNA PERTINENZIALE

$[(25,00 \times 0,10) + (489,50 \times 0,02)] = \text{mq } 12,29$

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: 2.092,38

Tipologicamente il **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è costituito da un manufatto architettonico realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento, ivi compresa la copertura piana, del tipo "lastrico solare", coperta con struttura portante in ferro sormontata da pannelli termocoibentati.

Le finiture esterne possono qualificarsi di livello mediocre con facciate esterne interamente intonacate a civile e tinteggiate con cromie tra l'arancio e bianco.

Lo stato manutentivo generale delle facciate del manufatto può definirsi complessivamente mediocre, a causa di evidenti fenomeni di umidità con conseguente distacco della tinteggiatura e presenza di efflorescenze saline nonché di colonizzazioni biologiche, ammaloramento delle finiture superficiali (distacchi localizzati e rigonfiamenti dell'intonaco) e tracce di ossidazione sugli elementi metallici.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio verniciato a singola o doppia anta a battente, completi di vetrocamera e ferramenta di chiusura del tipo a cremonese.

Le finiture interne degli appartamenti sono quelle appropriate alla destinazione del bene ovvero intonaco liscio a stucco, pavimenti in monocottura, per i servizi igienici in parte in piastrelle maiolicate decorate e in parte piastrelle semplici, porte interne in radica, infissi esterni in alluminio del tipo di quelli prodotti da artigiani locali e da primarie fabbriche italiane protetti dalle c.d. napoletane in ferro, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura lavabile a tinte unite.

Il compendio immobiliare nel complesso gode di un buon orientamento ed esposizione e il grado di luminosità risulta più che sufficiente per ciascuno dei vani finestrati.

Altresì l'esperto tiene a precisare che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; si stima un costo pari ad € 1.500,00 per l'acquisizione dello stesso.

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

I dati riportati nell'Atto di pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati presso il NCEU del Comune di Santa Maria Capua Vetere, per tutti i beni pignorati e costituenti il **LOTTO UNICO** per la vendita:

- Unità immobiliare ad uso "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (categoria D/8) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 2** – piani T e S1;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 4** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 5** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Abitazioni di tipo civile" (categoria A/2) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 8** – piano 1°;
- Unità immobiliare ad uso "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (categoria D/8) censita al **Foglio 3, Particella 5142, Subalterno 9** – piani T -1° e 2°.

Si allegano alla presente gli estratti catastali storici dei beni pignorati aggiornati all'attualità, nonché le planimetrie catastale aggiornate (*vedi allegati da n° 6A a 6I*).

Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel tempo ed in conseguenza degli atti traslativi:

• Atto di Accettazione Espressa di eredità del 17/05/2018:	N.C.E.U. Fg. 3 P.IIa 5142 Sub. 1 N.C.E.U. Fg. 3 P.IIa 5018 Sub. 1 N.C.E.U. Fg. 3 P.IIa 5018 Sub. 2
Atto di cessione di diritti a titolo oneroso del 01/08/2025:	N.C.E.U. Fg. 3 P.IIa 5018 Sub. 1 N.C.E.U. Fg. 3 P.IIa 5018 Sub. 2
• Atto di compravendita del 06/02/2001:	N.C.E.U. Fg. 3 P.IIa 5093 Sub. 1
• Atto di separazione dei beni del 05/02/1997:	N.C.E.U. Fg. 3 P.IIa 5018 Sub. 1 N.C.E.U. Fg. 3 P.IIa 5018 Sub. 2
• Atto di Compravendita del 04/01/1984	N.C.T. Fg. 3 P.IIe 542 e 545

Per quanto concerne la storia catastale del bene, lo scrivente precisa:

il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione, individuati al catasto fabbricati foglio 3 particella 5142 subalterni 2,4,5,7,8 (ex 6) e 9 (ex 3), deriva dalla variazione per ampliamento e fusione di due fabbricati, uno individuato alla particella 5142 subalterno uno (ex 5142), e uno individuato alle particelle 5018 subalterni 1 e 2 (ex 5018), individuato anche al catasto terreni al foglio 3 particella 5142 ente urbano di ha 0,26,38 derivante dalla fusione delle particelle 5142 ente urbano ha 0,12,95 e 5018 ente urbano di ha 0,13,43. La particella al catasto terreni 5142 deriva a sua volta dalla particella 5093, mentre la particella al catasto terreni 5018 deriva dalle particelle 542 e 545.

Nello specifico:

L'immobile è stato costruito sul terreno identificato in C.T. di Santa Maria Capua Vetere al foglio 3, p.IIa 24, di ha 01.46.96, si precisa che la p.IIa 5093 del foglio 3 di are 12.95 (mq 1.295) deriva dalla variazione per soppressione della particella 25 (che a sua volta deriva dalla particella 24) tale già dall'impianto meccanografico 26.03.1985.

Orbene, l'immobile è riportato nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione con i seguenti identificativi catastali:

- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 2;
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 4;
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 5;
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 8;
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 9.

La particella 5142 deriva dalla variazione per soppressione della particella 5093 per Variazione del 24/06/2002, pratica n. 166804 in atti dal 24/06/2002.

Successivamente, la p.IIa 5142 per AMPLIAMENTO del 30/07/2018 protocollo n. CE0095736 in atti dal 30/07/2018 AMPLIAMENTO (n. 20059.1/2018) originava l'immobile p.IIa 5142, sub 1, ctg. D/8. In data 31 /07/2018 veniva soppressa l'unità immobiliare p.IIa 5142, sub 1, ctg. D/8 per VARIAZIONE del 31/07/2018 protocollo n. CE0096247 in atti dal 31/07/2018 FUS.-FRAZ.-CAMBIO DESTINAZIONE USO (n. 20167.1/2018) e la sua soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- FOGLIO 3 PARTICELLA 5018 SUB. 1
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5018 SUB. 2
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 2
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 3
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 4
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 5
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 6
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 7.

In data 31/07/2018 venivano soppresses le unità immobiliare p.lla 5018, sub 1 e p.lla 5018 sub 2 per VARIAZIONE del 31/07/2018 protocollo n. CE0096247 in atti dal 31/07/2018 FUS.- FRAZ.- CAMBIO DESTINAZIONE USO (n. 20167.1/2018) e la loro soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 1
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 2
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 3
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 4
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 5
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 6
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 7

Successivamente sono state soppresses le unità immobiliari sub 1, sub 3 e sub 6 dando origine ai sub 8 e 9 e pertanto in definitiva i subalterni di cui all'elaborato planimetrico del 31.05.2019 sono:

- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 2, CTG. D/8, P.T-S1
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 4, CTG. A/2, P.1
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 5, CTG. A/2, P.1
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 7, B.C.N.C. (BENE COMUNE NON CENSIBILE)
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 8, CTG. A/2, P.1
- FOGLIO 3 PARTICELLA 5142 SUB. 9, CTG. D/8, P.T-1-2.

Alla luce delle avvenute variazioni:

- si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella 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;
- non risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti.

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

LOTTO UNICO: – quota intestata

ciascuno di piena ed intera proprietà, di fabbricato costituito da tre piani fuori terra più un piano interrato a destinazione mista commerciale/direzionale (uffici) e residenziale, con annessa area esterna attrezzata con spazi pavimentati, di passaggio e sosta e spazi sistemati a verde, nonché piscina e serbatoio aperto di accumulo d'acqua e con impianto fotovoltaico su parte della copertura, ubicato in Santa Maria Capua Vetere alla Via dell'Annunziata n° 63 (già Via Del Lavoro); confina nell'insieme con le p.lle 541, 543, 544 e 546 per un lato, p.lle 548 e 5092 per un altro lato, p.lla 5092 per un altro lato ancora e p.lle 5039 e 5092 per il restante lato; il cespite è riportato nel **C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere (Ce) al foglio 3, particella 5142, subalterni 2, 4, 5, 8 e 9**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 85/1990 del 09.05.1990, C.E. n. 26/2001 del 16.02.2001 e variante in corso d'opera n. 187/2002 del 30.12.2002, nonché Permesso di costruire in sanatoria n. 638/2004 del 26.3.2004, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla realizzazione dei tre appartamenti, della piscina e dell'impianto fotovoltaico; per le opere in difformità al piano primo a parere dell'esperto può ottenersi il cambio di destinazione

PREZZO BASE euro € 1.365.000,00

Con Atto per causa morte - Accettazione Espressa di Eredità emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 17/05/2018, repertorio n. 2023/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 28/06/2018, Registro Particolare 17713 – Registro Generale 22433, per morte di

Dallo studio degli atti per la porzione di fabbricato al F.3 particella 5018 sub 1e 2 si ha che: con **Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso** a rogito del Notaio Dott.ssa Gabriella De Bellis del 01/08/2005, rep. 11203/3923, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 31/08/2005 ai NN. 47678/26620.

Con Atto di Convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito del Notaio Dott.ssa Concetta Palermi del 05/02/1997 rep. 86148, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 08/02/1997, ai NN. 3392/4060, i

Con Atto di Compravendita a rogito del notaio Leonardo La Porta, notaio in Santa Maria Capua Vetere, del 04/01/1984, rep. 12146/604, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 25/01/1984, ai NN. 2075/2248, è

Dallo studio degli atti per la porzione di fabbricato al F.3 particella 5093 sub 1 si ha che:
con **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Dott.ssa Concetta Palermi del 06/02/2001 rep. 148938, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 27/02/2001, ai NN. 4712/5697, è pervenuta

Con **Atto di successione di morte** del padre Sig. _____ (denuncia di successione n. 39, Volume 337, registrata a Caserta il 20.04.1978 al n.656), al Sig. _____

Si riporta all'attenzione del G.E. che lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia dei titoli traslativi appena richiamati, che si allegano alla presente perizia estimativa, e dalla cui disamina si conferma il principio della continuità delle trascrizioni (vedi allegati nn° 7Q e 7R). Si è inoltre proceduto ad effettuare visure ipotecarie aggiornate per i soggetti eseguiti ed il dante causa, fino a ricoprire il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento in oggetto (vedi allegati nn° 7a, 7B, 7C, 7D) e per il lotto oggetto di pignoramento (vedi allegato n° 7E) e note di trascrizione (vedi allegati nn° da 7H, 7I, 7L, 7M, 7N, 7O e 7P). In merito alle eventuali formalità riscontrate sui suddetti nominativi, si relazionerà in seguito in risposta al quesito n. 8

Si specifica che la natura dell'atto traslativo precedente al ventennio la trascrizione del pignoramento in oggetto, è di atto *inter vivos* a *carattere derivativo* e che non è riportato alcun diritto di usufrutto.

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

L'esperto al fine di procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** ha inoltrato Istanza all'Ente competente del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) in cui si richiedeva accesso a tutta la documentazione tecnica autorizzativa relativa al cespite pignorato (vedi allegato n° 5);

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Maria C.V. è stato possibile verificare la regolarità edilizio-urbanistica riguardante il fabbricato oggetto della presente relazione e la cui costruzione è iniziata nel 1990, per poi essere ultimata nel 2004.

Premesso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione, individuati nel NCEU al Foglio 3, Particella 5142, Subalterni 2,4,5,7,8 (ex 6) e 9 (ex 3), deriva dalla variazione per ampliamento e fusione di due fabbricati, di cui uno individuato alla

Particella 5142, Subalterno uno (ex 5142), e uno individuato alla Particella 5018, Subalterni 1 e 2 (ex 5018), e che a sua volta la Particella 5142 deriva dalla Particella 5093, mentre la Particella 5018 deriva dalle particelle 542 e 545, si può dedurre che il cespite pignorato è sostanzialmente costituito da due corpi di fabbrica, ed è stato realizzato per fasi successive, in virtù dei seguenti provvedimenti amministrativi:

▪ sulla **particella 5018** (ex 542 e 545) la porzione immobiliare, costituita da una piano terra e primo è stata edificata con **Concessione Edilizia n° 85 del 09/05/1990** rilasciato al sig.

per la realizzazione di un capannone per attività industriale con annessi uffici costituito da due piani fuori terra (P.T. e 1°) e copertura a terrazza coperta, alla Via Del Lavoro (già via Capua) – Traversa Cappuccini. Successivamente è stata presentata Istanza di condono per abusi edilizi ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994, art. 39 e pertanto veniva rilasciato **Permesso di costruire in sanatoria n. 638 del 26.03.2004** ai sensi della legge n. 724/1994 rilasciato al sig.

per intervento di condono edilizio consistente in ampliamento di un fabbricato ad attività industriale con annessi uffici in Via Del Lavoro (ex via Capua – Traversa Cappuccini).

Le opere edilizie abusive oggetto della domanda di condono che sono state sanate, sono consistite nell'ampliamento della superficie del piano terra con la realizzazione di servizi igienici, sfruttando lo spazio sottostante la scala antincendio esterna all'edificio con un incremento di mq 9,94, nell'aver realizzato sempre al piano terra un soppalco che sebbene realizzato con strutture semovibili in ferro e alluminio ha comportato un incremento della superficie utile di mq 28,95; nell'aver incrementato l'altezza utile dello stesso piano terra di cm 60 rispetto a quella assentita in C.E. n. 85/90 incrementando il volume di mc 369,22, che considerando l'altezza minima consentita nella zona D (industriale-commerciale) di h = 2,95 corrispondono ad una superficie virtuale di mq 125,15; nell'aver tompagnato il piano primo in Concessione Edilizia assentito come terrazza coperta, realizzando un incremento di superficie netta pari a mq 615,36. Per lo stesso fabbricato risulta rilasciato **Certificato di Agibilità prot. 0036576/2004 del 2/12/2004**;

▪ sulla **particella 5093**, la porzione immobiliare, costituita da piano interrato, terra, primo e copertura a terrazza coperta, è stata edificata con C.E. n. 26/2001 del 16.02.2001 e successiva Variante n. 187/2002 del 30.12.2002 rilasciata alla sig.ra

per la realizzazione di una struttura per attività industriale alla Via Del Lavoro – Loc. Cappuccini; Agli atti d'ufficio, è stata rinvenuta, la richiesta da parte della sig.ra

di Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso del piano primo e la realizzazione di un alloggio per il proprietario esercente l'attività e di uno per il custode relativamente ad entrambi i corpi di fabbrica.

Il Settore Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere certifica che per detto immobile, in data 08.06.2007, acquisito al protocollo generale al n. 0020080, è stato richiesto Permesso di Costruire per la "realizzazione di un alloggio per il proprietario esercente l'attività e per il custode, all'interno degli immobili adibiti ad attività industriale-artigianale, alla via Del Lavoro – Loc. Cappuccini oggi Via dell'Annunziata", che ha concluso la fase istruttoria in data 17.04.2008 con parere favorevole di cui al verbale n. 6, comunicato alla committenza con nota prot. 0017417 del 05.05.2008, ma che non ha compiuto l'iter per cui non è stato mai rilasciato il titolo abilitativo.

Ciò detto, da una verifica dello stato dei luoghi risulta che sono state effettuate alcune modifiche interne allo stabile destinato all'attività industriale, in funzione sia dell'accorpamento dei due edifici sia delle sopravvenute modifiche distributive interne. Al piano terra, infatti, si è posto il deposito materie prime e prodotti finiti con relativa area carico e scarico merci. Sempre al piano terra si sono collocati gli uffici amministrativi ed una piccola area di accettazione e vendita. Parte del piano primo è stata destinata ad area stoccaggio/esposizione prodotti con ufficio ed una piccola area accettazione.

A fronte di queste opere che sono compatibili con la destinazione industriale-artigianale della zona D del P.R.G. previgente ed anche con il nuovo strumento urbanistico adottato (Piano Urbanistico Comunale), le unità abitative al piano primo (con annessa piscina), di cui un duplex (articolata quindi tra piano primo e secondo), risultano completamente abusive e oltretutto non ammissibili poiché l'area del lotto è diventata a destinazione commerciale e uffici nel P.U.C. Orbene, per la realizzazione in difformità degli appartamenti non è possibile la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 in quanto l'intervento risulterebbe conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso (ovvero risulta conforme al P.R.G. nonché al R.U.E.C.) ma non risulterebbe conforme al momento della presentazione della domanda in quanto risulta adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) con deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 30.09.2020 che non consente più la realizzazione di alloggi nella zona D, come si evince dalla tavola QC.09 "Sistema insediativo - Assetti fisici e funzionali del territorio".

Per tale motivazione, lo scrivente ritiene necessario ipotizzare di regolarizzare urbanisticamente il cespite pignorato, difforme dai titoli autorizzativi, mediante la messa in pristino dello stato di progetto ovvero il cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano primo da abitativo a commercio-uffici. Occorre precisare, che il cambio di destinazione d'uso avverrebbe nell'ambito della sagoma e della volumetria assentita, con la realizzazione di una serie di interventi consistenti per lo più in opere interne per la riorganizzazione degli ambienti, nel rispetto dei limiti imposti dal P.U.C. e delle normative vigenti in materia.

A parere dello scrivente, si può procedere mediante la redazione di una nuova pratica edilizia denominata S.C.I.A. in SANATORIA e successiva pratica catastale DOCFA per aggiornamento planimetrico, per la regolarizzazione delle opere in difformità rispetto ai suddetti permessi autorizzativi, i cui costi per la sanzione pecuniaria sono pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Per quanto concerne il piano secondo, invece, bisogna provvedere alla messa in pristino dello stato di progetto ovvero demolire l'unità abitativa e tutte le tramezzature interne realizzate abusivamente ripristinando la terrazza coperta, i cui costi di seguito determinati saranno decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

Per i costi di tali pratiche, lo scrivente riporterà in seguito l'importo dei costi da sostenere e precisamente al quesito n. 12) alla voce "ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA – DECURTAZIONI".

L'esperto dichiara altresì che ad oggi non vi è agli atti d'ufficio del Comune l'Ordinanza di messa in pristino dello stato di progetto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'intero fabbricato composto da due livelli adibiti ad attività commerciale, più un piano dove sono poste tre unità immobiliari ad uso abitativo, più una terrazza coperta al piano secondo, è interamente di proprietà degli esecutati e risulta occupata

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

In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'intero cespite pignorato e per le parti eseguite, si evince quanto segue:

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

- 1) Non risultano altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;
- 2) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- 3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici;
- 5) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene.

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

- 1) Trascrizioni pregiudizievoli:
ISCRIZIONE CONTRO del 02/01/2012 - Registro Particolare 12, Registro Generale 88; Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA - Repertorio 240275/32794 del 29/12/2011; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE:
soggetto CONTRO:
proprietà di ½ ciascuno in comunione dei beni.
- 2) Trascrizioni pregiudizievoli:
ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2013 - Registro Particolare 2024, Registro Generale 25675; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 28/06/2013 (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE
soggetto CONTRO:
- 3) Trascrizioni pregiudizievoli:
TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2016 - Registro Particolare 18111, Registro Generale 24355; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 5819/2016 del 22/06/2016; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE
soggetto CONTRO:
- 4) Trascrizioni pregiudizievoli:
TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2020- Registro Particolare 18437, Registro Generale 24158; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 4532/2020 del 19/06/2020; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE:
soggetto CONTRO:
- 5) Trascrizioni pregiudizievoli:
TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2025 - Registro Particolare 40042, Registro Generale 51194; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 9698 del 27/11/2025; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE:
soggetto CONTRO:

- 6) Lo scrivente da una verifica dello stato dei luoghi risulta che sono state effettuate alcune modifiche interne allo stabile destinato all'attività industriale, in funzione sia dell'accorpamento dei due edifici sia delle sopravvenute modifiche distributive interne. A fronte di queste opere che sono compatibili con la destinazione industriale-artigianale della zona D del P.R.G. previgente ed anche con il nuovo strumento urbanistico adottato (Piano Urbanistico Comunale), le unità abitative presenti al piano primo (con annessa piscina), di cui un duplex (articolata quindi tra piano primo e secondo), risultano completamente abusive e oltretutto non ammissibili poiché l'area del lotto è diventata a destinazione commerciale e uffici nel P.U.C. Orbene, l'esperto stimatore precisa che per la realizzazione in difformità degli appartamenti non è possibile la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 in quanto l'intervento risulterebbe conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso (ovvero risulta conforme al P.R.G. nonché al R.U.E.C.) ma non risulterebbe conforme al momento della presentazione della domanda in quanto risulta adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) con deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 30.09.2020 che non consente più la realizzazione di alloggi nella zona D, come si evince dalla tavola QC.09 "Sistema insediativo - Assetti fisici e funzionali del territorio". A tal proposito, l'Esperto prevede la redazione di una "S.C.I.A. in SANATORIA" per la messa in pristino ovvero per il cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano primo da abitativo a commercio-uffici, nell'ambito della sagoma e della volumetria assentita nonché la demolizione dell'unità abitativa e tutte le tramezzature interne realizzate abusivamente al piano secondo, ripristinando la terrazza coperta, per il costo come determinato in risposta al punto 12 per un importo pari ad € 3.000,00 + costi per ripristino dello stato dei luoghi ed abbattimento dei volumi non sanabili per € 27.000,00.
- 7) Allo stato attuale non risultano difformità catastali. Tuttavia, in considerazione della futura regolarizzazione delle difformità riscontrate sotto il profilo urbanistico e del conseguente ripristino dello stato dei luoghi, si renderà necessario presentare nuova pratica DOCFA per l'aggiornamento planimetrico, per le quali l'Esperto prevede un costo come determinato in risposta al punto 12 con pratica catastale "DOCFA" per aggiornamento planimetrico pari ad € 3.000,00.

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

Dalle indagini svolte presso il N.C.E.U. per il Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), nonché dall'esame degli atti di provenienza degli immobili, nonché dall'esame degli atti tecnico-urbanistici, si conferma che il compendio pignorato non è soggetto a vincolo di cui alla Legge n. 428/93, altresì non è gravato da censo, livello o uso civico e non ricade né su suolo demaniale né tanto meno appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risulta alcun provvedimento di declassamento.

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

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, dopo aver acquisito certificazione presso l'Ufficio Regionale degli Usi Civici di Napoli – Direzione Generale Politiche Agricole, Alimentari e Forestali UOS 207.03.02 – AMBIENTE E FORESTE della Giunta Regionale della Campania, si conferma e certifica che nell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di archiviazione atti del 5 marzo 1928, relativa al Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune non vi sono terreni gravati da usi civici (*vedi allegato n° 4A*).

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

In risposta a tale quesito, l'esperto dichiara tutti i beni pignorati ricadono all'interno di uno stesso fabbricato di proprietà degli esecutati, non costituito in condomino, che in quanto membri di una stessa famiglia, gestiscono le spese di gestione tra loro e pertanto:

1. Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione del tipo condominiale;
2. Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

Prima di calcolare il Valore Commerciale del compendio pignorato, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sito nel comune di Santa Maria Capua Vetere, precisamente alla via dell'Annunziata n. 63 (precedentemente indicata come via del Lavoro) nasce dalla fusione di due corpi di fabbrica destinati ad uso industriale – commerciale. Detto compendio è allo stato attuale costituito da porzioni immobiliari a destinazione commerciale (area di vendita, area espositiva e depositi/stoccaggio, oltre a locali ad uso ufficio a servizio dell'attività) e da porzioni immobiliari adibite ad uso abitativo, ed è qui stimato quale **LOTTO UNICO** ai fini della vendita. Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Santa Maria Capua Vetere, l'area su cui insiste il fabbricato ricade in **zona D**, destinata a insediamenti a carattere commerciale e direzionale (uffici), pertanto la destinazione urbanistica dell'area è dunque commerciale/direzionale, non essendo ivi ammessa la destinazione residenziale. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e lo stato legittimamente assentito — come desumibile dai titoli edilizi in atti — è emerso che le porzioni adibite ad uso abitativo sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo, e che il relativo mutamento di destinazione d'uso, non risulta suscettibile di regolarizzazione, poiché la destinazione residenziale è incompatibile con la disciplina urbanistica oggi vigente (zona D — commerciale/direzionale).

Alla luce di quanto precede, l'unica destinazione legittima e, quindi, lecitamente commerciabile del compendio è quella **commerciale/direzionale** prevista dal P.U.C. e risultante dallo stato assentito. Essa costituisce altresì la **vocazione prevalente** del bene sotto il profilo della superficie, della capacità di reddito e del segmento di mercato di riferimento, risultando le ulteriori funzioni accessorie ovvero prive di legittimo titolo. Conseguentemente, la stima del lotto unico è condotta attribuendo all'intero compendio la destinazione commerciale, con riferimento ai valori di mercato della corrispondente destinazione rilevabili dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona di ubicazione.

Le porzioni abusivamente adibite ad uso residenziale non sono valutate con i parametri della destinazione residenziale, bensì considerate quali superfici da ricondurre alla configurazione commerciale autorizzata; i relativi oneri di ripristino, gli eventuali oneri sanzionatori e il conseguente deprezzamento sono quantificati separatamente e portati in detrazione dal valore, come illustrato nel prosieguo.

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) del cespite pignorato ed identificato come **LOTTO UNICO**, per ricercare il più probabile valore

di mercato riferendosi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

- 1) STIMA A "CORPO"
- 2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"
- 3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

LOTTO UNICO

NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: **2.092,38 mq**

1) STIMA A "CORPO"

È la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 1.200.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della *FIAIP* e il *Borsino Immobiliare*: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per destinazione d'uso, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

Il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2025 e di tale indagine se ne riportano di seguito risultati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: S MARIA CAPUA VETERE

Fascia/zona: Semicentrale/DAL CENTRO STORICO A: LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	900	1800	L	4	8	L

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.*

- Superficie commerciale ragguagliata = **2.092,38 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.350,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a **€/mq 900,00 decurtata del 10% = €/mq 810,00**

e pertanto: $\text{mq } 2.092,38 \times \text{€/mq } 810,00$ si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 1.694.827,80**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito minimo dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

- Superficie commerciale ragguagliata = **2.092,38 mq**
- Valore minimo di locazione risulta pari a **4 €/mq x mese**

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo (approssimato per difetto) = € 8.369,52 x 12 mesi = € 100.434,24

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 50% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: $\text{Reddito min.} = € 100.434,24 \times 0,65/0,050$ si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" approssimato per difetto pari a: Valore 3 = € 1.305.645,12**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: $\text{Somma Valori (1, 2, 3)} / 3$.

Valore Commerciale LOTTO UNICO = € 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• S.C.I.A. in sanatoria	€ 3.000,00
• Oneri di Regolarizzazione Catastale	€ 3.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€ 0,00
• Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 27.000,00
• A.P.E.	€ 1.500,00
• Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	€ 0,00
	<u>€ 0,00</u>
Totale	€ 34.500,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO UNICO** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 1.365.000,00**
(UNMILIONETRECENTOESSANTACINQUEMILA/00)

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

RISPOSTA AL 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, lo scrivente riporta che:

Relativamente alla residenza delle parti esegutate:

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto Esperto rassegna la presente relazione con i suoi allegati controfirmati in ogni suo foglio, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, otto giugno duemilaventisei

L'ESPERTO
ARCHITETTOGIORGIO TSITSELIS

