TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 20/2026
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA c/ XXX
G.E. dott. Emiliano VASSALLO

IMMOBILI IN CASERTA (CE)
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO P.2 + BOX AUTO P.T. + CANTINOLA P.T.

L'esperto stimatore
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

I N D I C E

PREMESSA 2
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI 2
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. 3
RISPOSTA AI QUESITI 3
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. 3
QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO. 8
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. 17
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO. 23
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO. 24
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO. 27
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE. 34
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. 35
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. 38
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. 38
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. 39
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI. 40
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA. 61
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. 61

CONCLUSIONI – QUADRO SINOTTICO

ALLEGATI:

1) *Verbale di sopralluogo*
2) *Rilievo fotografico*
3) *Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100*
4) *Documentazione Catastale*
5) *Ispezione Ipotecaria Ordinaria e Titoli di provenienza*
6) *Documentazione Urbanistica*
7) *Contratto di locazione*
8) *Documentazione Condominiale*
9) *Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania*
10) *Riferimenti estimali-dati OMI*
11) *Certificati di residenza e stato civile (estratto di matrimonio)*
12) *Specifica spese e onorario*

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia con studio in Caserta (CE) alla Via San Carlo n. 11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 27.03.2026 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Emiliano Vassallo.

In data 30.03.2026 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite sottoscrizione in via telematica.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, in data 04.05.2026 congiuntamente con il C.G., si recava presso i cespiti pignorati per l'inizio delle operazioni peritali.

In questo accesso – alla presenza della debitrice esecutata – veniva effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi degli immobili pignorati. Contestualmente l'esperto procedeva al rilievo fotografico e plano-altimetrico dei cespiti (*cfr. ALL.1-Verbale di sopralluogo*).

Dopo l'accertamento dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonchè del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso i pubblici registri immobiliari per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro i danti causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione

Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

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

Risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è completa.

Si rappresenta, infine, che il creditore procedente ha depositato l'istanza di vendita e la certificazione notarile nel rispetto del termine di **45 giorni decorrenti dalla notifica del pignoramento**.

*****

RISPOSTA AI QUESITI

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente

al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

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

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

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

I beni espropriati per la **piena ed intera proprietà agli esecutati**, corrispondono agli immobili in titolarità degli stessi in forza dell'atto di compravendita a loro favore del **24.01.2005.**

Gli immobili sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali conformi a quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Caserta:

- **C.F. del Comune di Caserta al foglio 36, plla 5675, sub 23 e sub 6.**

Si tratta di una porzione immobiliare costituita da appartamento, cantinola e box auto ubicata nella semiperiferia del Comune di Caserta (CE) - frazione Centurano, località Cerasole alla Via Francesco Petrarca n. 18, nel complesso immobiliare denominato "P.co Artemide".

Caserta è un Comune di quasi 80mila abitanti, capoluogo di provincia.

Il Comune comprende il capoluogo, omonimo, e numerose frazioni, molte delle quali comuni a loro stanti prima del regime fascista, tra cui San Leucio (Caserta), famosa per la seta e per il già Real Belvedere. Oggi la città è il perno della conurbazione casertana.

Alcune frazioni hanno caratteristiche peculiari e sono famose, anche all'estero, tanto quanto la Reggia:

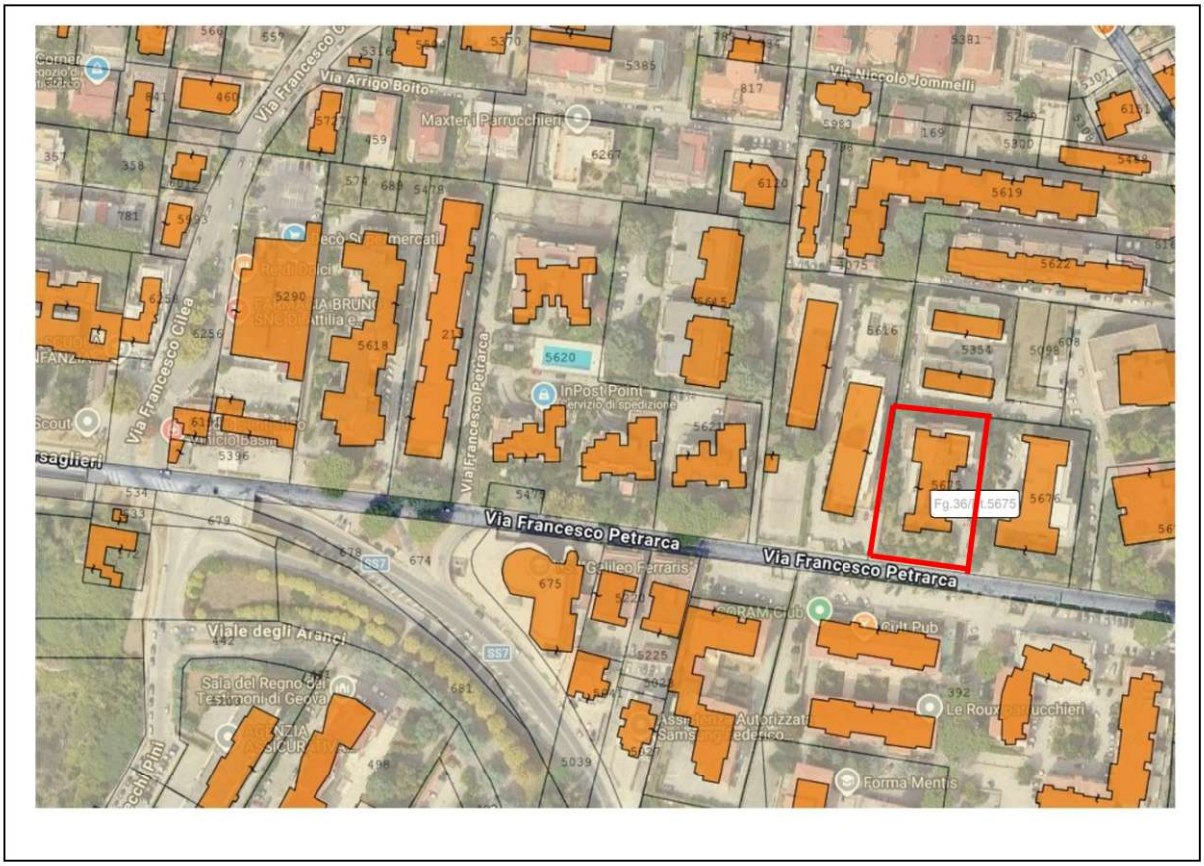
- Casertavecchia, antico centro del comune, sede di un borgo antico rimasto intatto con un castello molto conosciuto e un duomo romanico;
- San Leucio (Caserta), sede di famose seterie reali e di una delle prime comunità pre-industriali;
- Vaccheria, sede delle vaccherie reali per la produzione di cuoio e di mucche da latte;
- Falciano, antica sede vescovile dal XVIII secolo e di un Palazzo della cavallerizza nel XVI secolo;
- Piedimonte di Casolla, sede di un'antichissima abbazia benedettina cassinese, un tempo tempio romano dedicato a Diana;

altre frazioni, borgate e località:

Aldifreda, Briano, Casola, Casolla, Centurano, Ercole, Garzano, Mezzano, Pozzovetere, Puccianiello, Sala di Caserta, contrada San Benedetto, San Clemente, Santa Barbara, Staturano, Tredici, Tuoro.

Fanno parte del Comune di Caserta anche molti rioni tra cui Rione Vanvitelli, Tescione, Cappiello, Michelangelo, Santa Rosalia e Paschi.

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente gli immobili pignorati, ha effettuato la sovrapposizione tra l'immagine satellitare e la mappa wegis catastale sotto riportata, evidenziando in rosso il fabbricato di cui fanno parte gli immobili stessi.



Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni immobili oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche estrinseche (quali l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione e la presenza di servizi pubblici) ed intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, la qualità della superficie, l'età e lo stato di manutenzione), ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare evidentemente <u>un unico lotto di vendita</u>:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di porzione immobiliare composta da appartamento al piano secondo e cantinola al piano terra, riportati nell'insieme in **C.F. del Comune di Caserta al foglio 36, p.lla 5675, sub 23, int. 7**; l'appartamento, confina con appartamento interno 8, con cortile condominiale per due lati, con vano scala, con pianerottolo e con appartamento interno 6; la cantinola, confina con cantinola n. 8, con garage n. 9, con garage n. 8 e con corridoio di accesso per due lati; piena ed intera proprietà

di box auto al piano terra distinto con il **sub 6, int. 11,** confinante con area condominiale per due lati, con cantinole n. 9, 10 e 11 e con garage n.12.

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.

Oggetto *della stima*

Il compendio pignorato fa parte di un complesso edilizio per civili abitazioni denominato "P.co Artemide" ubicato in Caserta, frazione Centurano, alla Via Francesco Petrarca,18.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato pluripiano servito da ascensore, con aree di pertinenza scoperte interne servito da un'unica scala, per un totale di n. 16 unità abitative civili.

Il fabbricato, realizzato su un lotto di terreno con forma geometrica regolare, si sviluppa su cinque livelli fuori terra, piano terra destinato a box auto e cantinole, piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a residenza e piano copertura a terrazzo.

Il fabbricato rientra nella tipologia edilizia "casa in linea" plurifamiliare.

Ambientazione e caratteristiche della zona

La zona dell'immobile comprende aree suburbane urbanizzate, costituite dal tessuto edilizio di recente formazione, fatto da nuovi complessi edilizi, nuclei di villette a schiera ed insediamenti edificati anche di recente impianto con le relative aree contigue.

Il complesso residenziale 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.

Il fabbricato è situato in una zona intessuta prevalentemente da abitazioni civili e dall'edificazione semintensiva, con parcheggi insufficienti, con una buona esposizione e con sufficiente presenza di verde; la zona è servita da beni e/o servizi come negozi di prima necessità e uffici pubblici; inoltre risulta facilmente raggiungibile ed in tempi brevi l'arteria

che regola il traffico veicolare verso il centro e verso la SS700 (c.d. superstrada) che la collega con l'autostrada per Napoli.

Caratteristiche zona: semiperiferica, a carattere residenziale e con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Principali collegamenti pubblici (km): strade statali (1) e autostrada.

Principali servizi offerti dalla zona limitrofa: uffici pubblici e negozi di prima necessità.

Ubicazione ed accessi

Il complesso immobiliare ricade all'esterno del perimetro urbano e presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione.

Al complesso edilizio si accede dalla Via Petrarca a mezzo di un cancello pedonale e uno carrabile adiacenti, entrambi automatizzati e che servono anche tutti gli sviluppi siti nell'area circostante del parco.

La recinzione del lotto è realizzata con muretto e soprastante barriera in ferro sul lato che si affaccia sulla strada di piano ovvero Via Francesco Petrarca, mentre per i restanti lati è costituita in muratura di blocchetti di cemento.

Caratteristiche

I materiali utilizzati sono compatibili con il decoro ambientale e sono del tipo tradizionale, rispettano le normative previgenti anche dal punto di vista del contenimento energetico.

Tutte le rifiniture esterne dell'edificio sono eseguite con materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, le canalizzazioni degli impianti tecnici sono eseguite sotto traccia.

La struttura portante verticale è realizzata in c.c.a. eseguito in opera, in ottemperanza alle previgenti normative in materia, con solai del tipo misto con laterizi e travetti in calcestruzzo armato; le tompagnature perimetrali di tutti i piani sono a camera d'aria dello

spessore di cm 30, formate con tavelle esterne ed interne di laterizio, opportunamente collegate tra di loro; le tramezzature di divisione tra appartamento e la scala, in blocchi di lapillo e cemento, quelle interne all'appartamento, in laterizi forati di dimensione 8x25x25 cm, mentre quelle tra appartamenti diversi, in doppio tavolato; la copertura è a terrazzo.

Le facciate (finiture esterne) con intonaco plastico a superficie granulare e i balconi con le ringhiere in ferro.

Nell'insieme il fabbricato si presenta in uno stato discreto di conservazione.

Gli scarichi delle acque nere e luride sono convogliati in una vasca biologica di idonea capacità e quindi immessi nella fogna urbana.

Le acque meteoriche sono raccolte a mezzo di griglie e pozzetti e sono raccolte in una fossa a tenuta.

L'alimentazione idrica è assicurata da collegamento con la rete urbana dell'impianto idraulico interno il quale è costituito da tubazioni per l'acqua calda e fredda.

Gli scarichi interni dei bagni e delle cucine sono realizzati in P.V.C. rigido.

Descrizione dell'immobile

L'unità abitativa al piano secondo distinta con l'interno 7 presenta una triplice esposizione e si compone di ingresso, salone, cucina abitabile, due camera da letto e due bagni.

Le finiture interne dell'appartamento sono quelle appropriate alla destinazione del bene ovvero intonaco liscio a stucco, pavimenti in gres, per i servizi igienici in piastrelle, porte interne in legno di abete tamburato rivestito di compensato di mogano e vetro, infissi esterni in legno, con le tapparelle come oscuranti e le inferriate a protezione, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura lavabile a tinte unite.

Gli impianti a corredo dell'appartamento sono essenzialmente costituiti da impianto elettrico, impianto igienico sanitario (l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldino posto nel bagno), impianto di riscaldamento centralizzato alimentato da gas metano, per il raffrescamento vi è un solo climatizzatore nel corridoio, impianto citofonico e impianto telefonico.

Tutti gli impianti sembrano a vista essere stati realizzati nel rispetto delle normative previgenti in materia.

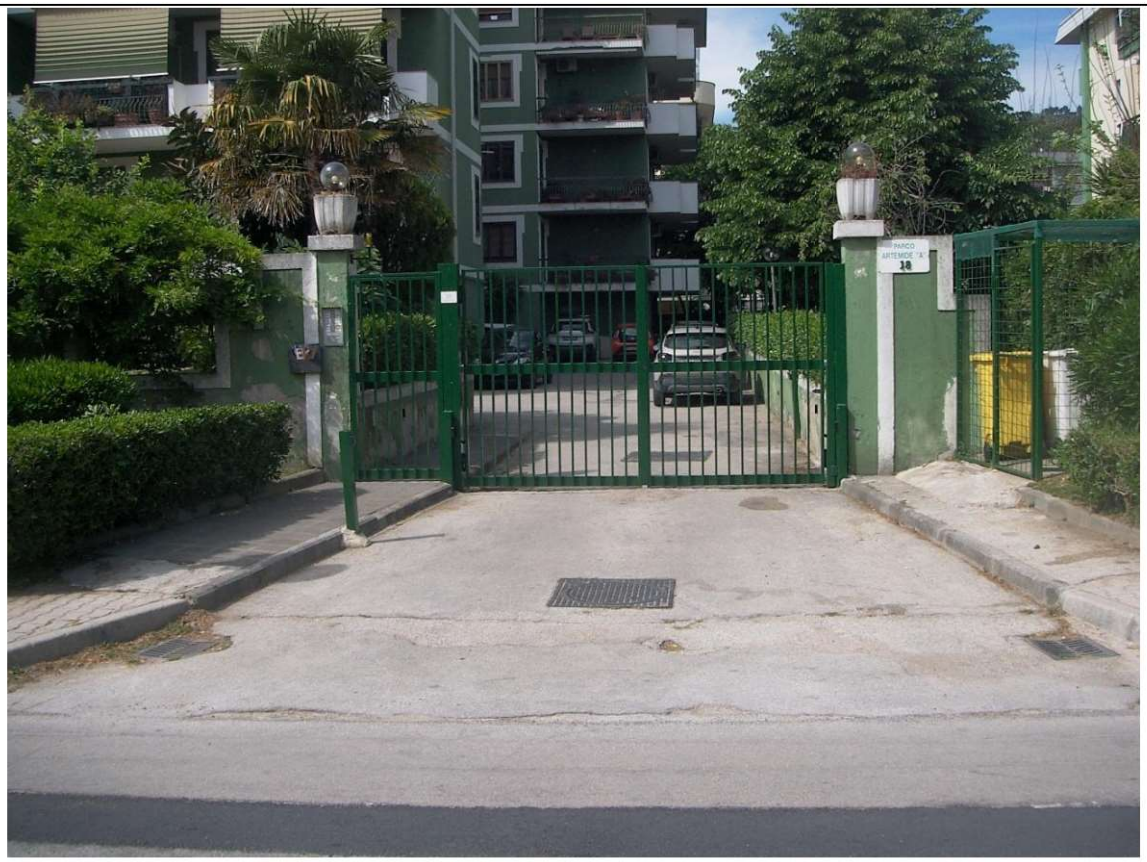
L'immobile è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE),** i cui **costi** per la redazione pari a **€ 500,00** sono stati decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

La cantinola posta al piano terra, distinta con l'interno 7 sovrascritto sulla porta in ferro, è dotata di impianto elettrico; ad essa si accede attraverso un corridoio comune da una porta in legno posta nell'androne del palazzo.

Il box auto al pian terreno è il primo posto sul lato destro per chi percorre la corsia di sinistra entrando nel parco; è dotato di basculante con apertura manuale e impianto elettrico.

Per tutto quanto si veda la documentazione fotografica dei beni *(cfr. ALL.2 – Rilievo fotografico),* di cui alcune foto rappresentative sono riportate nella pagina seguente, e l'elaborato grafico dello stato reale dei luoghi, inserito sia in formato ridotto nel testo della relazione che in formato ordinario (scala 1:100) in allegato alla relazione medesima (*cfr. ALL.3 – Elaborati grafici).*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA



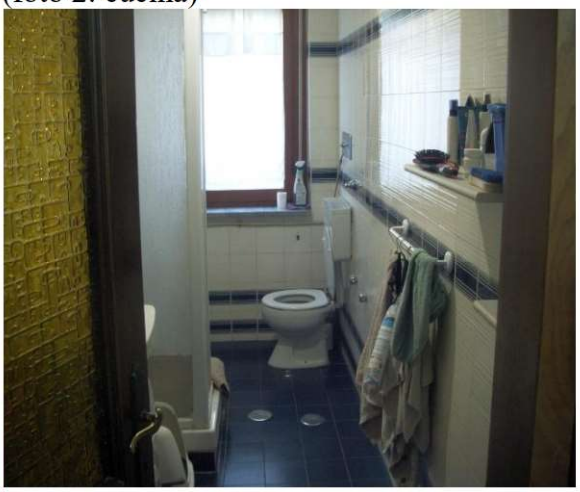
(foto 1: Vista accesso al parco)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI INTERNI

(foto 1: soggiorno)

(foto 2: cucina)

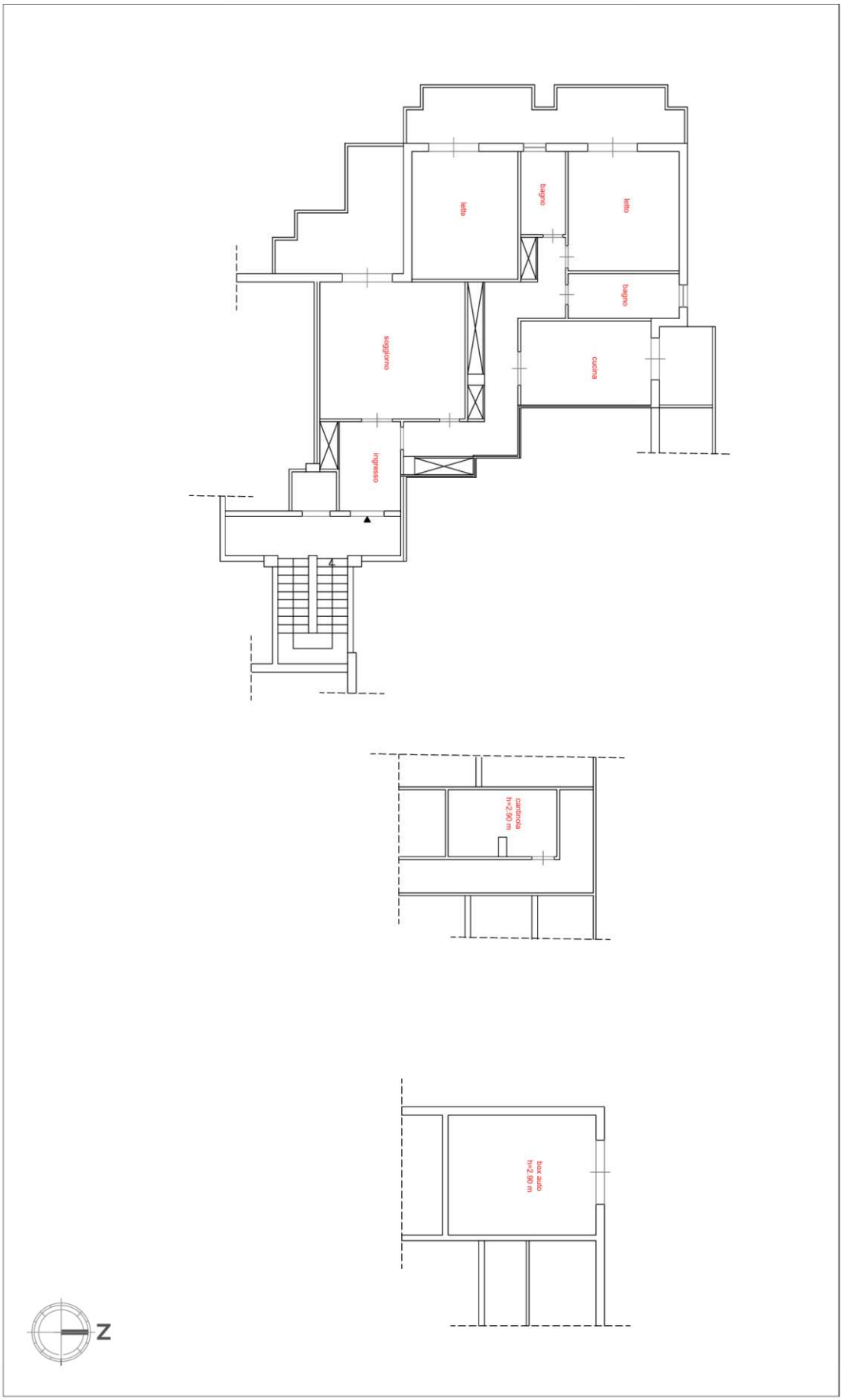
(foto 3: camera)



(foto 4: bagno)

(foto 5: vista esterna box auto)

(foto 6: vista interna box auto)



dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Determinazione della superficie commerciale

Premesso che l'altezza interna dell'appartamento è di 2,90 m, mentre sia della cantinola che del box auto è di m 2,60, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: "*Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*

- *10% dei giardini di ville e villini.*

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Di seguito sono riportate, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e poi opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.

Destinazione	***Superficie***	***Coeff.***	***Superficie commerciale***	***Esposizione***	***Condizioni***
Appartamento P.2					***buone***
salone	49,80	1,00	49,80	sud	
cucina	49,80	1,00	49,80	sud	
camera	23,40	1,00	23,40	est	
camera	8,30	1,00	8,30	ovest	
bagno	6,50	1,00	6,50	"	
bagno	6,25	1,00	6,25	"	
ingresso	3,90	1,00	3,90		
corridoio	8,90	1,00	8,90		
balconi	40,58	0,25	10,14	sud	
Totale	**159,01**		**128,57**		
Box auto P.T.	**25,25**	0,50	**13,00**		***buone***
Cantinola P.T.	**10,20**	0,30	**3,06**		"

Superficie Calpestabile (lorda): mq 194,46 - **Superficie Commerciale complessiva**: mq 144,63

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

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

Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

1. 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;
2. deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto, ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Caserta (già Agenzia del Territorio), la visura storica aggiornata all'attualità e la relativa planimetria catastale per ciascun immobile (*cfr. ALL.4 – Documentazione Catastale*).

Per completezza di risposta al quesito si allegano:

- l'*elenco degli immobili* ovvero il documento in cui sono specificati gli identificativi di ciascuna unità immobiliare che compone l'intero edificio;

- lo stralcio di mappa da cui risulta l'inserimento del fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti evidenziato graficamente in rosso nella sovrapposizione tra appunto lo stralcio di mappa catastale e l'immagine satellitare riportata di seguito.

stralcio di mappa catastale

immagine satellitare

Per quanto concerne la <u>storia catastale dei beni pignorati</u> si precisa che il complesso immobiliare di cui fanno parte è stato costruito sul terreno identificato in **C.T. di Caserta al foglio 36, p.lla 580 di centiare 57 e p.lla 617 di are 24.02** dell'estensione complessiva di mq 2.459,

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalla originaria del C.T. alla particella attuale del C.F. sono:

C.T.

Numero di mappa soppresso dal 27/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	36	580		-	SOPPRESSO	00 00				TIPO MAPPALE del 30/03/1979 Pratica n. CE0127873 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18988.1/1979)
Notifica						Partita				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 36 Particella 617 ; Foglio 36 Particella 5675 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	36	580		-	U	00 57				Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita	10476			

Numero di mappa soppresso dal 27/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	36	617		-	SOPPRESSO	00 00				TIPO MAPPALE del 30/03/1979 Pratica n. CE0127873 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18988.1/1979)
Notifica						Partita				
Annotazioni					di immobile: ADEGUAMENTO GRAFICO					

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 36 Particella 580 ; Foglio 36 Particella 5675 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	36	617		-	SEMINATIVO 1	24 02		Euro 50,24 L. 97.281	Euro 14,27 L. 27.623	VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/03/1999 in atti dal 03/03/1999 (n. 43210.1/1999)
Notifica						Partita	10476			
Annotazioni					di immobile: ADEGUAMENTO GRAFICO					

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	36	617		-	SEMINATIVO 1	24 02		L. 97.281	L. 27.623	Impianto meccanografico del 26/03/1985

Area di enti urbani e promiscui dal 27/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	36	5675		-	ENTE URBANO	24 59				TIPO MAPPALE del 30/03/1979 Pratica n. CE0127873 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18988.1/1979)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni					di immobile: COMPRENDE LE P.LLE 617,580					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:36 Particella:580 ; Foglio:36 Particella:617 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune B963 - Foglio 36 - Particella 5675/

C.F. (sub 23)

Unità immobiliare dal 07/11/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	5675	23	2		A/2	4	5,5 vani	Totale: 145 m² Totale: esluse aree scoperte**: 136 m²	Euro 511,29	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/11/2022 Pratica n. CE0143512 in atti dal 07/11/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 143512.1/2022)
Indirizzo			VIA FRANCESCO PETRARCA n. 18 Piano T - 2									
Notifica						Partita				Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B963 - Sezione A - Foglio 36 - Particella 5675

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	5675	23	2		A/2	4	5,5 vani	Totale: 145 m² Totale: esluse aree scoperte**: 136 m²	Euro 511,29	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/09/2022 Pratica n. CE0121486 in atti dal 29/09/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121486.1/2022)
Indirizzo			VIA FRANCESCO PETRARCA n. 14 Piano T - 2									
Notifica						Partita				Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	5675	23	2		A/2	4	5,5 vani	Totale: 145 m² Totale: esluse aree scoperte**: 136 m²	Euro 511,29	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2016 Pratica n. CE0009085 in atti dal 15/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4982.1/2016)
Indirizzo			VIA NAZIONALE APPIA Piano T - 2									
Notifica						Partita				Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	5675	23	2		A/2	4	5,5 vani	Totale: 145 m² Totale: esluse aree scoperte**: 136 m²	Euro 511,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA APPIA Piano T - 2									
Notifica						Partita	1014256			Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	5675	23	2		A/2	4	5,5 vani		Euro 511,29	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n. CE0128048 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 30567.22/2005)
Indirizzo			VIA APPIA Piano T - 2									
Notifica						Partita	1014256			Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	465	23	2		A/2	4	5,5 vani		Euro 511,29 L. 990.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIA APPIA Piano T - 2									
Notifica						Partita	1014256			Mod.58	-	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	465	23	2		A/2	4	5,5 vani		Euro 0,56 L. 1.089	VARIAZIONE del 06/12/1980 in atti dal 22/04/1994 AMP, FRAZ. - CLASSAMENTO - (n. 9538.1/1980)
Indirizzo			VIA APPIA Piano T - 2									
Notifica						Partita	1014256			Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	465	23	2		A/2	4	6,5 vani		L. 1.287	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo			VIA APPIA Piano T - 2									
Notifica						Partita	15468			Mod.58	-	

C.F. (sub 6)

Unità immobiliare dal 07/11/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	5675	6	2		C/6	5	23 m²	Totale: 28 m²	Euro 62,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/11/2022 Pratica n. CE0143514 in atti dal 07/11/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 143514.1/2022)
Indirizzo	VIA FRANCESCO PETRARCA n. 18 Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58	-		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B963 - Sezione A - Foglio 36 - Particella 5675

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	5675	6	2		C/6	5	23 m²	Totale: 28 m²	Euro 62,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/09/2022 Pratica n. CE0121454 in atti dal 29/09/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121454.1/2022)
Indirizzo	VIA FRANCESCO PETRARCA n. 14 Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	5675	6	2		C/6	5	23 m²	Totale: 28 m²	Euro 62,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2016 Pratica n. CE0009069 in atti dal 15/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4966.1/2016)
Indirizzo	VIA NAZIONALE APPIA Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	5675	6	2		C/6	5	23 m²	Totale: 28 m²	Euro 62,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA APPIA Piano T											
Notifica					Partita	15468			Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	5675	6	2		C/6	5	23 m²		Euro 62,96	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n. CE0128048 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 30551.6/2005)
Indirizzo	VIA APPIA Piano T											

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	465	6	2		C/6	5	23 m²		Euro 62,96 L. 121.900	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA APPIA Piano T											
Notifica					Partita	15468			Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	465	6	2		C/6	5	23 m²		Euro 0,06 L. 117	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA APPIA Piano T											
Notifica					Partita	15468			Mod.58	-		

Per i beni staggiti vi è 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.

Vi è, altresì, la rispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle relative planimetrie catastali**.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di porzione immobiliare costituita da appartamento, cantinola e box auto, facente parte del complesso immobiliare denominato "P.co Artemide", ubicato in Caserta – frazione Centurano alla Via Francesco Petrarca,18; l'appartamento con triplice esposizione al piano secondo è composto da salone, cucina, due camera da letto e due bagni per una superficie complessiva di mq 130 circa, confina con appartamento interno 8, con cortile condominiale per due lati, con vano scala, con pianerottolo e con appartamento interno 6; cantinola al piano terra di mq 10, confina con cantinola n. 8, con garage n. 9, con garage n. 8 e con corridoio di accesso per due lati; sono riportati nell'insieme nel **C.F. del Comune di Caserta** al **foglio 36, p.lla 5675, sub 23, int. 7;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; box auto della superficie di mq 25,00, confina con area condominiale per due lati, con cantinole n. 9, 10 e 11 e con garage n.12; è riportato nel **C.F. del Comune di Caserta** al **foglio 36, p.lla 5675, sub 6, int. 11**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Licenza edilizia n. 271/74 prot. n. 10142 del 01.07.1974 e successiva variante**

Concessione Edilizia n. 8946/78 del 27.11.1978 cui non è conforme lo stato dei luoghi per l'ampliamento in pianta che ha generato l'aumento volumetrico e la diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa, oltre alla modifica dei prospetti del fabbricato che a parere dell'esperto può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, presentato insieme ai proprietari degli altri immobili del fabbricato, fatto salvo il buon esito della pratica stessa, previo verifica positiva della rispondenza ai parametri urbanistici ed edilizi anche per gli immobili e le parti comuni non pignorati, attraverso un rilievo plano-volumetrico (sia delle parti pignorate che di quelle non oggetto della presente stima), nonché della verifica di sicurezza del fabbricato; non risulta ordine di messa in pristino dello stato di progetto assentito.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 208.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 156.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.
Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa*.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata

trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari per le ispezioni ipotecarie e presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio, Servizi Catastali per le visure catastati, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (*cfr. ALL.5-Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di Provenienza*):

- gli immobili pignorati risultano di proprietà XXX per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni e di XXX per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni a loro pervenuti per acquisto fattone da XXX, da XXX e da XXX, in virtù di atto di compravendita per notar Provitera Paolo del **24/01/2005**, rep. 37614/13473, trascritto presso i pubblici registri immobiliari il **26/01/2005 ai nn. 3730/2464**;

N.B. si precisa che in detta formalità alla sezione B vengono indicati gli immobili al foglio 36, p.lla 465 (attuale p.lla 5675) sub. 6 e sub. 23;

- alla sig.ra XXX, come sopra generalizzata, i diritti pari a 3/6 indivisi pervennero in virtù di atto di compravendita del notaio Enrico Marra di Napoli in data 16.12.1981, registrato a Napoli il 21.12.1981 al n.11919 e trascritto presso i pubblici registri immobiliari il **29.12.1981 ai nn. 27381/24443** e i diritti pari 1/6 indivisi in forza della successione del XXX deceduto *ab intestato* il 03.06.1984 (Den. n.43, Vol.432 e successiva denunzia n.17, Vol.435, entrambe presentate presso l'ufficio del registro di Caserta e trascritte rispettivamente il **01.04.1985 ai nn. 6936/6205 e il 01.04.1985 ai nn. 6937/6206**); ai sigg.ri XXX i diritti pari a 1/6 indivisi ciascuno in forza della menzionata successione del padre XXX.

All'art. 2 è riportato: "*La vendita è comprensiva di ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, proporzionali*

diritti alle parti comuni quali l'area annessa all'edificio, il locale deposito contatori e il locale caldaia, tali definiti dalla legge e dal regolamento di condominio e dalle tabelle millesimali depositato con verbale negli atti del Notaio Enrico Marra di Napoli in data 14 febbraio 1980, registrato a Napoli il 4 marzo 1980 al n. 2838/C e trascritto il 14 marzo 1980 al n. 5888/5389, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sè, suoi eredi o aventi causa; nulla escluso ed eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili venduti attualmente si trovano, conosciuto dalla parte acquirente, ed il tutto alla parte venditrice pervenuto…".

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.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta è stato possibile verificare la regolarità edilizio-urbanistica riguardante il complesso immobiliare del quale fanno parte i cespiti pignorati e la cui costruzione risale agli anni'80.

Premesso che la **Licenza Edilizia n. 271/74 del 01.07.1974** intestata a **XXX** è stata successivamente volturata a **XXX** e poi alla società **XXX** in data 21.02.1977, il complesso edilizio del quale fa parte la porzione immobiliare staggita è stato realizzato in virtù dei seguenti provvedimenti amministrativi *(ALL.6 - Documentazione Urbanistica)*:

- **Licenza Edilizia n. 271/74 del 01.07.1974 (prot. n. 10142)** per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni da realizzarsi in Centurano di Caserta alla Via prov.le per Nola;
- **Concessione Edilizia n. 8946/78 del 27.11.1978 variante alla L.E. n. 271/74** rilasciata all'ing. XXX, amministratore unico della società XXX.

Non è stato rinvenuto nella pratica edilizia il **Certificato di Abitabilità** del fabbricato nonostante la suddetta società avesse inoltrata la richiesta del relativo rilascio in data 30.01.1979.

Orbene, dall'esame dello stato reale dei luoghi non risulta la **conformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto assentito** dal suddetto permesso autorizzativo in variante per l'ampliamento in pianta, evidenziato in rosso nel grafico di sovrapposizione dello stato di fatto con lo stato di progetto inserito di seguito fuori scala ed allegato in scala 1:100 alla presente relazione *(cfr. Elaborati Grafici)*, che ha originato l'aumento volumetrico e la diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa, oltre alla modifica dei prospetti delle verticali del fabbricato.

letto
bagno
cucina
bagno
letto
soggiorno
ingresso
N
DIFFORMITA' URBANISTICHE

Occorre precisare, innanzitutto, che per le suddette difformità, l'aggiudicatario non potrà presentare la domanda in sanatoria perchè gli immobili pignorati non si trovano 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**). È opportuno ricordare, a riguardo, che se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47/85 ovvero nelle condizioni di cui all'articolo 13 della medesima legge abrogato dall'art. 136 del D.P.R. 380/2001 e sostituito dall'art. 36 dello stesso D.P.R. ed è oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda in sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della predetta legge.

Le ragioni del credito, nel caso in specie, sono posteriore alla suddetta data (**Contratto di mutuo fondiario del 2013**) ed anche all'ultimo condono di cui al decreto legge n. 269/2003 entrato in vigore il 2 Ottobre 2003, pertanto l'aggiudicatario non può beneficiare di alcun condono.

E possibile, però, la **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** ovvero il responsabile dell'abuso, o l'aggiudicatario dell'immobile, potrebbe verosimilmente ottenere il permesso in sanatoria (unitamente con i proprietari degli altri immobili facenti parte dello stesso fabbricato) in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda ovvero conforme alla **ZONA OMOGENEA B2 - Residenziale di completamento semintensiva** del **Piano Regolatore Generale vigente**.

Le prescrizioni relative alla **Zona Omogenea B2 – art.10** delle **N.T.A.** (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G. sono:

Territorio di recente urbanizzazione privo di particolari pregi architettonici e ambientali di media densità edilizia. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammesse operazioni di sostituzione, per una cubatura pari a quella dell'edilizia sostituita, e di manutenzione straordinaria, previo adeguamento strutturale e volumetrico dei fabbricati alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Nelle aree libere da costruzioni, sulle quali non osti alcun vincolo di inedificabilità, è consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie conformi alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica che comprendano la quota di parcheggi fissata dall'art.18 della Legge 06.08.1967 n.765 e rispondano alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq.

- rapporto di copertura massimo: 0,30

- altezza massima degli edifici (h) 21,00m.

- distacco minimo tra gli edifici, se non in aderenza (con un minimo assoluto di mt.10,00): 100% h.

- distacco minimo dai confini, se non in aderenza:50% h.

- mq. di superficie minima da destinare a parcheggio di uso pubblico di proprietà privata in aggiunta a quanto previsto come parcheggio privato ai sensi della Legge 765: volume edificato/20.

***STRUMENTO DI ATTUAZIONE**: concessione edilizia. Si fa obbligo la piantumazione delle aree libere nella misura di una essenza di alto fusto per ogni 100 mq. di superficie. Per gli edifici adibiti ad attività industriali, in caso di cessazione di attività produttiva non è concessa la convertibilità in edilizia abitativa; è concessa la facoltà di conversione degli immobili a sedi di attività di servizi o terziarie o di laboratori artigiani non inquinanti a parità di volume esistente. La predetta norma non è applicabile per gli edifici la cui attività produttiva sia stata o venga trasferita nelle zone "D".*

In relazione alla sanatoria delle opere in difformità dell'unità abitativa, si evidenzia che lo scrivente non può appurare evidentemente le consistenze volumetriche degli altri immobili del fabbricato (in quanto non oggetto della presente relazione peritale) per determinare tutta la volumetria realizzata al fine di verificare una eventuale volumetria residuale da utilizzare.

Orbene, la difficoltà del presentare una pratica edilizia in sanatoria onerosa a livello condominiale e l'indeterminatezza del buon esito dell'iter della stessa, nonché l'alea sulla conformità urbanistico edilizia dell'intero fabbricato, oltre ad una verifica della sicurezza per accertare la stabilità e l'affidabilità del fabbricato, rendono meno appetibile i beni da porsi in vendita di cui si è tenuto conto nella valutazione.

Il valore di stima del lotto di vendita è stato pertanto decurtato di un importo forfettario, determinato in termini percentuali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di

una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da soggetti terzi in virtù di contratto di locazione del 07.12.2023 per la durata di anni 3 + 2 dal giorno 01.01.204 al giorno 31.12.2027, ed alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Caserta in data 22.12.2023 - n. 013485/serie 3T, antecedente al pignoramento e **pertanto opponibile alla procedura** *(cfr. ALL.7-Contratto di locazione).*

L'esperto, atteso che il canone di locazione dell'immobile in questione è pari a **€ 575,00 al mese**, rappresenta che è in linea con i valori locativi di mercato del suddetto periodo per immobili simili ubicati nella stessa zona ovvero non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato e pertanto non costituisce un canone vile.

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).

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore procedente – effettuate presso i pubblici registri immobiliari – verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni di cui ci si occupa.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che i beni non sono stati riconosciuti di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche.

In particolare si precisa che, per la SEZIONE B, **gli oneri e i vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

1. *Iscrizioni:*

nn.10276/838 del 22/03/2013 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV per atto notarile pubblico per notar Vincenzo BARLETTA del 12/03/2013, rep.108230/29847, per € 407.375,64 a garanzia di un mutuo di € 203.687,82 contro XXX per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e XXX per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, gravante sugli immobili in oggetto.

2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

nn.3944/3069 del 02/02/2026 – Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e notificato il 16/01/2026 contro XXX per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e XXX per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma, gravante sugli immobili in oggetto.

3. *Difformità urbanistico-edilizie*

I **costi** per le difformità urbanistico-edilizie sopra evidenziati sono stati decurtati in maniera forfettaria, determinata in termini percentuali, dal prezzo a base d'asta.

Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è alcuna trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro i *danti causa*, sugli stessi immobili pignorati (*vedi Ispezione Ipotecaria Ordinaria*).

Non vi è, infine, alcuna costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c., o la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

Lo scrivente, infine, verificava la costituzione del condominio e l'esistenza del **regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali** (*cfr. ALL.8-Documentazione condominiale*).

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.

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** *ex art. 826 c.c.* di un ente pubblico.

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 presupposi 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.

L'esperto procedeva alla verifica dell'**esistenza/inesistenza di pesi od oneri di altro tipo** e a tal fine svolgeva le indagini presso l'Ufficio Catasto di Caserta per risalire alla particella originaria del cespite pignorato e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (**Ufficio Usi Civici**).

Il foglio 36 non rientra tra i fondi del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 20.01.1937, relativo al Comune di Caserta, pertanto, l'area di sedime su cui insistono gli immobili espropriati evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (*ALL. 9-R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI*).

La particella originaria non risulta, altresì, gravate da livello e/o censo.

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.

Il sig. XXX, amministratore p.t. del condominio "P.co Artemide" di Via Francesco Petrarca n. 18 di cui fanno parte i cespiti staggiti, riferisce circa le spese condominiali (*cfr. ALL.8*) e segnatamente quanto segue.

Importo approssimativo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione € 1.644,00
Rate Ordinarie Previste:
- Subb. 23-6 €/mese 137,00;

eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto:
- Subb. 23-6 € 590,32;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
- Subb. 23-6 € 4.087,08;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:
-

eventuali millesimi di parti comuni:
Millesimi di parti comuni quali: Tabella da A a Tabella D
[redacted] Subb. 23–6 Tabella generale A mill. 56,45-2,28; Tabella B mill. 55,40; Tabella C mill. 51,88; Tabella D mill. 54,93

L'amministratore precisa che gli impianti condominiali quali l'impianto ascensore e l'impianto centralizzato di riscaldamento sono rispondenti alla Legge 46/90.

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 ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

L'immobile è localizzato nella frazione Centurano della città di Caserta, contraddistinta dalla presenza di complessi edilizi nuovi. I caratteri dell'area sono quelli

tipici delle aree periferiche di espansione, con impianti costruttivi di recente realizzazione e con arredo urbano (marciapiedi, alberi), illuminazioni e pavimentazioni moderni.

La zona è ottimamente collegata con il centro di Caserta che dista pochi Km ed è vicina alla SS7 e alla Variante Maddaloni-Capua.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'appartamento rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista, anche in considerazione del fatto che pertinenziale all'appartamento vi è sia un box auto che una cantinola.

c) Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni similari è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente non limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato della zona.

Ciò in considerazione soprattutto della ubicazione del bene e del fatto che fa parte di un complesso edilizio dotato di condominio.

d) Stato di manutenzione

L'immobile ha uno stato di manutenzione mediocre a causa di infiltrazioni d'acqua verificatesi in qualche ambiente provenienti dal lastrico solare sovrastante, di proprietà del coniuge dell'esecutata.

Le strutture portanti in cemento armato e i solai in latero cemento, sono in normali condizioni. Gli impianti sono funzionanti e sono rispondenti alle previgenti normative.

e) Redditività

La porzione immobiliare al piano rialzato è inclusa nella categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) e nella categoria catastale C/6 (Autorimesse senza fine di lucro).

Ne consegue che le norme vigenti prevedono per il bene in oggetto un regime di libera contrattazione.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare però correttamente applicabile in quanto si renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione delle caratteristiche del bene.

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi buoni, che determinano una redditività conseguentemente alta.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;

- per valori tipici;

- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

2. La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile similari a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

E' da rilevare però come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà però non acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene la specificità dell'immobile.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente ordinario per il quale i riferimenti di mercato non sono limitati.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del bene, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari)".

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

a) articolazione del bene oggetto di valutazione in porzione definita "unità tipica"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

b) specifica ponderazione economica dell'"unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi dell'unità stessa;

c) determinazione del valore del bene.

Procedimento indiretto o analitico

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità

attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

E' altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato.

Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando però che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Si è già accennato al mercato cui è interessato il bene in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, in considerazione anche della pezzatura e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che sono quelle più richieste dal mercato e che influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Tenuto conto quindi dell'oggettiva appetibilità dell'immobile, che influenza il tasso di capitalizzazione in maniera apprezzabile, si ritiene che il procedimento in argomento possa essere adottato esclusivamente a verifica del precedente.

Infatti, per quanto concerne in modo specifico la redditività, dal mercato sono desumibili utili indicazioni sulla produttività del bene esaminato solo per alcune delle singole porzioni produttive, mentre per altre, a causa delle specifiche destinazioni d'uso, tali indicazioni sono solo apprezzabili.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

a) le quote detrattive da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;

b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato a verifica ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

3. Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene attraverso le seguenti fasi:

a) procedimento sintetico definito per "*valori tipici*";

b) procedimento analitico a verifica noto come "*capitalizzazione dei redditi*";

c) sintesi valutativa finale.

4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per "valori tipici"

Come è stato dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, il procedimento estimativo denominato per *"valori tipici"* si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari. I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati precedentemente nel quadro di consistenza dell'unità immobiliare.

I valori di mercato afferenti alla c.d. *"unità tipica"* sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

Elementi di confronto

In considerazione della qualità del bene in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la ubicazione e lo stato di manutenzione, molto richiesta dal mercato stesso, non sono difficilmente reperibili beni similari oggetto di recenti contrattazioni. Avuta conoscenza, a tal proposito, di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, sono stati rilevati valori che in generale sono in linea con quelli dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Si sono acquisiti, attraverso queste indagini, i seguenti riferimenti estimali (*cfr. ALL.10*):

- Vendita del 2022 di una porzione immobiliare nello stesso fabbricato per la somma di **€ 200.000,00**;
- Vendita del 2020 di un appartamento e cantinola nello stesso fabbricato per la somma di **€ 178.000,00**.

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/PARCO CERASOLE

Codice di zona: D23

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1900	L	3,8	5,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L	3	4,5	L

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

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

immobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > CASERTA

Caserta (CE)

Via Francesco Petrarca, 81100 Caserta Ce, Italia

ZONA PARCO ARANCI PARCO CERASOLE

Posizione Zona	**Semiperiferia**
Tipologia Prevalente	**Abitazioni Civili**
Tutte le Statistiche di Zona ?	Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**	Quotazioni **Uffici & Negozi**
Quotazioni **Box & Posti auto**	Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.324**	Euro **1.724**	Euro **2.124**

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.157**	Euro **1.509**	Euro **1.861**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **908**	Euro **1.142**	Euro **1.375**

Sono state esperite, inoltre, indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che operano in Caserta e che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

1. **Moccia Immobiliare** - via Ricciardi,42 Caserta Tel. 0823.324605;
2. **Gabetti Immobiliare** s.r.l. - Piazza Vanvitelli,20/21 Caserta Tel. 0823.456018;
3. **Toscano Immobiliare S.a.s.** - via G. M. Bosco,6-8 Caserta Tel. 0823.210537;
4. annunci immobiliari relativi a Caserta pubblicati sul sito *immobiliare.it*.

Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra **1.800,00 €/mq e 2.000,00 €/mq** per le unità immobiliari a destinazione abitativa ricadenti nella stessa zona in buone condizioni.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alla porzione immobiliare da stimare. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della ubicazione e del grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione dell'immobile.

Orbene atteso che il valore unitario assunto per l'immobile *de quo*, in normali condizioni tecnico-statico, con rifiniture non di pregio e in uno stato di conservazione

mediocri, è pari a **€/mq 1.800,00** e che la superficie commerciale dedotta dai grafici elaborati è pari a **Sc = mq 145,00,** si ha che il più probabile valore di mercato del lotto è:

V= mq 145,00 x € 1.800,00 = 261.000,00

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (R.L.O.);

b) determinazione delle quote detrattive medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);

c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);

d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm.

a) determinazione del reddito lordo medio ordinario (R.L.O.)

Come già detto al paragrafo precedente il procedimento estimativo si articola su dati tecnici ed economici.

I primi sono evidenziati nella tabella di consistenza dell'immobile.

I valori afferenti alle c.d. "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini conoscitive con la cortese disponibilità di funzionari delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto di Caserta e si intendono "medi" riferiti alle superfici utili degli ambienti.

Elementi di confronto

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/PARCO CERASOLE

Codice di zona: D23

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1900	L	3,8	5,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L	3	4,5	L

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

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

immobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > CASERTA

Caserta (CE)

Via Francesco Petrarca, 81100 Caserta Ce, Italia

ZONA PARCO ARANCI PARCO CERASOLE

Posizione Zona	**Semiperiferia**
Tipologia Prevalente	**Abitazioni Civili**
Tutte le Statistiche di Zona ?	**Passa a Borsino PRO**

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**	Quotazioni **Uffici & Negozi**
Quotazioni **Box & Posti auto**	Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **3,58**	Euro **4,72**	Euro **5,85**

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **3,22**	Euro **4,18**	Euro **5,13**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **2,21**	Euro **3,01**	Euro **3,80**

Gli affitti delle agenzie immobiliari interpellate su riportate per immobili similari ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* oscillano tra **700,00 €/mese e 800,00 €/mese.**

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, è stato predisposto il calcolo per la valutazione del bene che di seguito viene evidenziato, con riferimento alle superfici precedentemente riportate:

Superficie complessiva mq 145 a €/mq 5,50 x mese = € 797,50

- il canone annuo è pari a (€ 798,00 x 12) = € 9.576,00

  Totale R.L.O. = € 9.576,00

Tale importo rappresenta il canone annuo lordo retraibile a data attuale dalla locazione dell'unità immobiliare, considerato corrisposto in data intermedia all'anno di riferimento, per cui non si ritiene di dover procedere ad alcun ragguaglio.

Per quanto sopra la redditività lorda annua risulta pari al 3,6% del valore capitale determinato al precedente punto.

b) Determinazione delle quote detrattive medie ordinarie sul R.L.O. e del reddito netto ordinario (R.N.O.)

Le spese annue "ordinariamente incidenti" sul reddito lordo retraibile dal capitale immobiliare possono essere suddivise in due distinti gruppi:

1) quote detrattive varie (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;

- alee improduttive;

- amministrazione;

2) quote detrattive per imposte dirette.

Per quanto riguarda le quote detrattive varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno evincere le stesse da una attenta analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate in pubblicazioni specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto.

Sulla base delle indicazioni esposte e tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, si è ritenuto equo assumere le quote detrattive di seguito riportate:

Quote detrattive varie

manutenzione immobile 1,5%

ammortamento immobile 1,0%

assicurazioni 0,5%

alee improduttive 0,5%

amministrazione 0,5%

totale detrazioni 4,0%

Per quanto concerne la determinazione delle quote detrattive per imposte dirette, è noto come le stesse costituiscano in generale un onere di notevole incidenza sul reddito lordo dei fabbricati.

Infatti, in base all'attuale regime fiscale, i fabbricati sono soggetti all'Imposta Municipale Unica (IMU) che è pari generalmente al 5-6% del reddito lordo.

Per quanto concerne l'IRPEF, occorre specificare che nel caso in esame, essendo il locatore una persona fisica si adotta cautelativamente una percentuale pari al 20%.

In sintesi, tenendo conto delle quote detrattive sopra determinate, si ottengono le seguenti incidenze complessive rispetto al reddito lordo:

- quote detrattive varie 4,0%

- quote detrattive per imposte 26,0%

totale detrazioni 30,0%

In termini assoluti per il compendio in esame si ottiene una entità complessiva delle spese detrattive (D) pari a:

D = R.L.O. x 30,0% = € 9.576,00 x 30,0% = € 2.872,80

In base alle risultanze emerse del reddito netto ordinario è di immediata determinazione quale differenza tra l'importo il reddito lordo ordinario e le spese detrattive complessive:

- Reddito lordo ordinario € 9.576,00
- Detrazioni complessive € 2.872,80

Reddito netto ordinario € 6.703,20

c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto.

E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di "reale mercato", sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nelle natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indichino chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,0 % ed il 6,00 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto può essere compreso tra il 2,0 % ed il 3,0 %.

Confermano quanto sopra anche le entità delle fruttuosità riscontrate per immobili assunti a riferimento nel presente giudizio di stima.

Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Nella fattispecie si reputa significativo far rilevare che l'ubicazione e le caratteristiche della zona determinano per il bene in esame condizioni di favorevole apprezzamento per il mercato locale e di concorrenzialità sul mercato locativo, oltre al fatto che è dotato di box auto e di cantinola pertinenziali.

Condizione sfavorevole è invece, come risulta dalla documentazione fotografica e dalla planimetria, rappresentata dal fatto che avrebbe bisogno di un intervento di ristrutturazione per renderlo più moderno.

Un ulteriore elemento condizionante la determinazione estimale del saggio di rendimento immobiliare va ricercato nella attuale situazione economico-monetaria.

Il mercato immobiliare da alcuni anni sta attraversando un periodo di incertezza e staticità, influendo negativamente sul saggio di redditività immobiliare.

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 2,5 %.

d) Valore della porzione immobiliare in base alla capitalizzazione dei redditi

Sulla base delle risultanze sopra ottenute ed in particolare del R.N.O. e del saggio di rendimento, è determinabile il valore capitale per mezzo della nota relazione formale della capitalizzazione:

V = R.N.O. /r = (R.L.O. - D) /r

V = € 6.703,20/2,5% = € 6.703,20/0,025 = € 268.128,00

5. Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per confronto € 261.000,00
- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) € 268.000,00.

La differenza tra i valori ottenuti è assai modesta in considerazione dell'entità dei valori ed è ampiamente contenuta nei limiti di tolleranza di un giudizio estimativo.

Si sottolinea anzi come la pratica convergenza delle due risultanze costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca circa la validità della scelta dei criteri e dei procedimenti adottati.

6. Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del complesso attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti dei quali il secondo esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici";

- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato in **€ 261.000,00**.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito ai soli immobili, escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale agli immobili stessi.

Adeguamenti e correzioni della stima
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Acquisizione APE	€	500,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, e APE	€	260.500,00

Prezzo base d'asta
Il prezzo a base d'asta decurtato del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per la eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di **€ 208.400,00.**
Prezzo base d'asta in c.t. € 208.000,00 – Offerta minima € 156.000,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Si precisa che trattasi di espropriazione della **piena ed intera proprietà dei cespiti**.

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**.

Lo scrivente, infine, acquisiva i seguenti certificati (*cfr. ALL.11*):

- certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che la residenza anagrafica degli esecutati alla data del pignoramento e ancora adesso è in Caserta alla Via Francesco Petrarca n. 18 – int. 7;
- certificato di matrimonio per estratto dai registri della città di Caserta del 2003 dal quale risulta che lo stato civile degli esecutati quando acquistano i beni staggiti (24.01.2005) sono in regime di separazione legale dei beni come ivi annotato.

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

L'esperto stimatore
dott. ing. Luigi de Lucia