

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. **125/2024**

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE® c/

Udienza del 14/01/2025

RELAZIONE TECNICA

Aversa, 11/12/2024

L'Esperto Stimatore



Cellulare:
e-mail:
p.e.c.:
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°12117

Ill.mo G.E. Dott.ssa Lorella Triglione, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **06/06/2024**, il G.E. Dott. Alessandro Auletta (sostituito dalla S.V.I. in data 02/10/2024) nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via _____ iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n.10243 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 12117, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n.**125/2024**, promossa da _____ c/ _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà dell'immobile sito in **Casaluce (Ce)**, alla **Via Circumvallazione n.137 (già n.93)**, piano terra e seminterrato, identificato al N.C.E.U. di Casaluce (Ce) con **fg.10, part. 5076, sub 7, cat. A/4 - abitazione popolare**, con deposito di pertinenza (urbanisticamente assentiti, tuttavia, come abitazione civile e locale commerciale). Contestualmente, veniva nominato l'Avv. _____, quale Custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno **10/06/2024**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **20/06/2024**, l'Avv. _____, a mezzo raccomandata a/r, comunicava alla parte debitrice la data del primo accesso, fissato per il giorno 17/07/2024, alle ore 10.00, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **17/07/2024**, la sottoscritta, unitamente alla propria collaboratrice tecnica ed al Custode, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura, riscontrando corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'indirizzo ed i dati identificativi riportati in atti; si precisa unicamente che il civico corretto risulta essere il civ. n.137, in luogo del civ. n.93, riportato in atti. Sui luoghi era presente la debitrice, la Sig.ra _____, che permetteva l'accesso ai cespiti ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali. La stessa dichiarava di **occupare** l'abitazione unitamente al proprio nucleo familiare e che, per il complesso edilizio in cui il cespite ricade, non sussiste un'amministrazione condominiale (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

Durante il sopralluogo, l'Esperto eseguiva, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata e del deposito annesso, riscontrando una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile (datata **12/12/2013**), preventivamente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Casaluce (Ce) - Servizi Catastali (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*, All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*, All. n.8.2 - *Planimetria difformità* e All. n. 9 - *Doc. fotografica*).

In data **12/06/2024**, preliminarmente all'accesso, la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Casaluce (Ce) copia del certificato di residenza storico e di stato di famiglia del debitrice, accertando che la stessa risulta residente presso l'immobile in

esame, come dichiarato in sede di accesso, unitamente ai due figli minorenni. In data 16/07/2024, l'Esperto acquisiva, altresì, copia del certificato di stato libero dell'esecutata, al fine di verificarne lo stato civile (Cfr. All. n.3 – *Certificati* e quesito n. 14).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati dalla sottoscritta presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta; il Comune di Casaluce (Ce) - Ufficio Servizi Demografici, Ufficio Tecnico e Ufficio Condoni; il Comune di Aversa (Ce) - Ufficio Servizi Demografici; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, nonché presso agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Casaluce); l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il portale www.borsinoimmobiliare.it, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data 11/12/2024 la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	5
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	14
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	19
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	19
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	21
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	19
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	20
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	30
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	30
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	30
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	38
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.....	38

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

Come indicato nel modulo di controllo redatto congiuntamente al Custode e depositato presso gli uffici di cancelleria in data **19/07/2024** (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. di Casaluce (Ce) al fg.10, part. **5076**, sub 7, cat. **A/4**, cl.4, cons.6,5 vani, sup. cat. **167 mq**, rend. **€ 352,48**, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla certificazione del Dott.ssa di Corleone (Pa), depositata in data 27/05/2024, contenente:

- le generalità anagrafiche della debitrice (Sig.ra nata ad il - c.f.:);
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- la quota pignorata (piena proprietà);
- il quadro sinottico della provenienza nel ventennio e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione;
- la Conservatoria dei RR. II. consultata (Caserta);
- non indica con precisione il periodo esaminato, tuttavia, risale sino all'atto di **donazione-divisione** del **24/05/1993** del Notaio rep. n.16181, racc. n.6152, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Caserta, il 27/05/1993 ai nn.12284/9958 e nn.12285/9959, che si configura, pertanto, come atto *inter vivos* ultraventennale a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale).

Detta certificazione, dunque, **risulta completa**, tuttavia, non indica che l'**ulteriore pignoramento** che compare ancora tra le formalità gravanti sul bene, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta il 15/10/2014 ai nn.37207/23703, ed iscritto al R.G. n.573/2014 della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Napoli Nord, **risulta estinto** in data 05/06/2017, così come accertato dagli ausiliari presso la cancelleria competente.

Per quanto riguarda, invece, la continuità delle trascrizioni a favore e contro, per il ventennio (16/4/2004-16/04/2024) la stessa risulta garantita, tuttavia, come correttamente indicato nella certificazione, non risulta **trascritta l'accettazione dell'eredità** della *de cuius* Sig.ra , deceduta in data **08/09/1987**, la cui successione den. 30 vol. 359, risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta il 02/12/1988, ai nn.26343/21136 (Cfr. All. n.2 – Elenco formalità sub 7, ex sub 5 ed ex sub 6 e All. n.4.3 - Nota di trascrizione successione).

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta (Cfr. All. n.2 – Ispezioni ipotecarie e All. n.4 – Atti di trasferimento):

- l'elenco delle formalità del subalterno pignorato sub 7;
- l'elenco delle formalità dell'ex sub 5;
- l'elenco delle formalità dell'ex sub 6;

- la nota di trascrizione della successione della de cuius Sig.ra _____, accertando che la stessa è trascritta sull'originario immobile ex sub 1 (da cui deriva in parte l'attuale cespite pignorato) ed ex sub 2 (non interessato dalla precedente procedura) ex part 811;
- l'atto in favore della debitrice;
- l'atto ultraventennale.

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali del bene e quelli storici, tuttavia, la scrivente, al fine di espletare con completezza il mandato ricevuto, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Casaluce (Ce) - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n.5 - Dati Catastali):

- la **visura catastale storica** del cespite sub 7, risalente fino al **12/12/2013**, data di "*fusione con cambio di destinazione d'uso*" degli ex sub 5 ed ex sub 6 part 5076;
- la **planimetria catastale** del cespite sub 7, datata **12/12/2013**, data della sopracitata variazione;
- le **planimetrie catastali precedenti** dell'ex sub 5 (già ex sub 1) e dell'ex sub 6 part 5076, datate entrambe **19/04/1999** (dai quali il cespite deriva); nonché quella del precedente ex sub 2 part 811, constatando, tuttavia, che risulta relativa ad altro immobile del medesimo complesso edilizio;
- le **visure catastali storiche** dell'ex sub 5 (già ex sub 1) e dell'ex sub 6 part 5076;
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il manufatto edilizio in cui ricade il bene risulta riportato in mappa ed insiste sulla particella di terreno **5076** del fg. **10** del N.C.T. di Casaluce (Ce);
- la **visura catastale storica della part 5076**, che risulta essere un "*ente urbano*" dal **11/10/2005**, per "*variazione per allineamento mappe*" dell'ex part **626 fg 10** (che a sua volta risultava essere un ente urbano dal **26/03/1985**, data dell'impianto meccanografico) ed in quanto tale, non ha intestatari.

In terzo luogo, la sottoscritta rappresenta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata e, pertanto, la scrivente ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Casaluce (Ce). Dallo stesso si evince che la Sig.ra _____ risulta di stato libero (Cfr. All. n.3 - Certificati e quesito n.14).

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

L'immobile oggetto della presente procedura consta (al Catasto) in un' "**Abitazione popolare**" – cat. **A/4**, sita in Casaluce (Ce), alla Via Circumvallazione n.137 (già n.93) piano terra, con deposito di pertinenza al piano terra e seminterrato, identificata al N.C.E.U. di Casaluce (Ce) con sub 7, fg 10, part. **5076** (Cfr. All. n. 5 - Dati catastali), tuttavia, urbanisticamente consta in un'abitazione civile ed un locale commerciale, fusi senza titolo, come meglio descritto in risposta al quesito n.6 (Cfr. quesito n.6).

Lo stesso risulta per la **piena proprietà** della debitrice esecutata, Sig.ra _____, nata a _____, il _____, per atto di **compravendita** del **03/05/2010** del Notaio _____, rep. n. **100203**, racc. n. 60390, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 07/05/2010 ai nn. 17768/11696, avente tuttavia quale oggetto di trasferimento gli ex sub 5 ed ex sub 6 dai quali deriva l'attuale sub 7 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutata*).

Pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato** del bene, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini**, il bene confina: a Nord e ad Est con proprietà aliena e a Sud ed Ovest con cortile comune e la Via Circumvallazione (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico* e All. n.5 - *Dati catastali*).

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli in atti al Catasto, non sussistono difformità (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, il bene oggetto di pignoramento non risulta interessato da procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico del bene pignorato, della legittimità urbanistica e dell'appetibilità sul mercato, si ritiene che lo stesso, ancorché costituito di fatto da **un'abitazione civile** ed un **locale commerciale**, risulti **vendibile in un unico lotto** (Cfr. quesito n.6).

Al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web, uno stralcio della mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due grafici (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.7 - *Grafici di inquadramento*).

Dall'esame delle stesse si evince che **l'edificio, in cui il bene ricade, è immesso in mappa** ed insiste sulla particella **5076** del fg **10** del N.C.T. di Casaluce (Ce), che risulta essere un "ente urbano" dal 11/10/2005, per "variazione per allineamento mappe" dell'ex part **626** fg **10** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).



Ortofoto



Mappa SOGEI



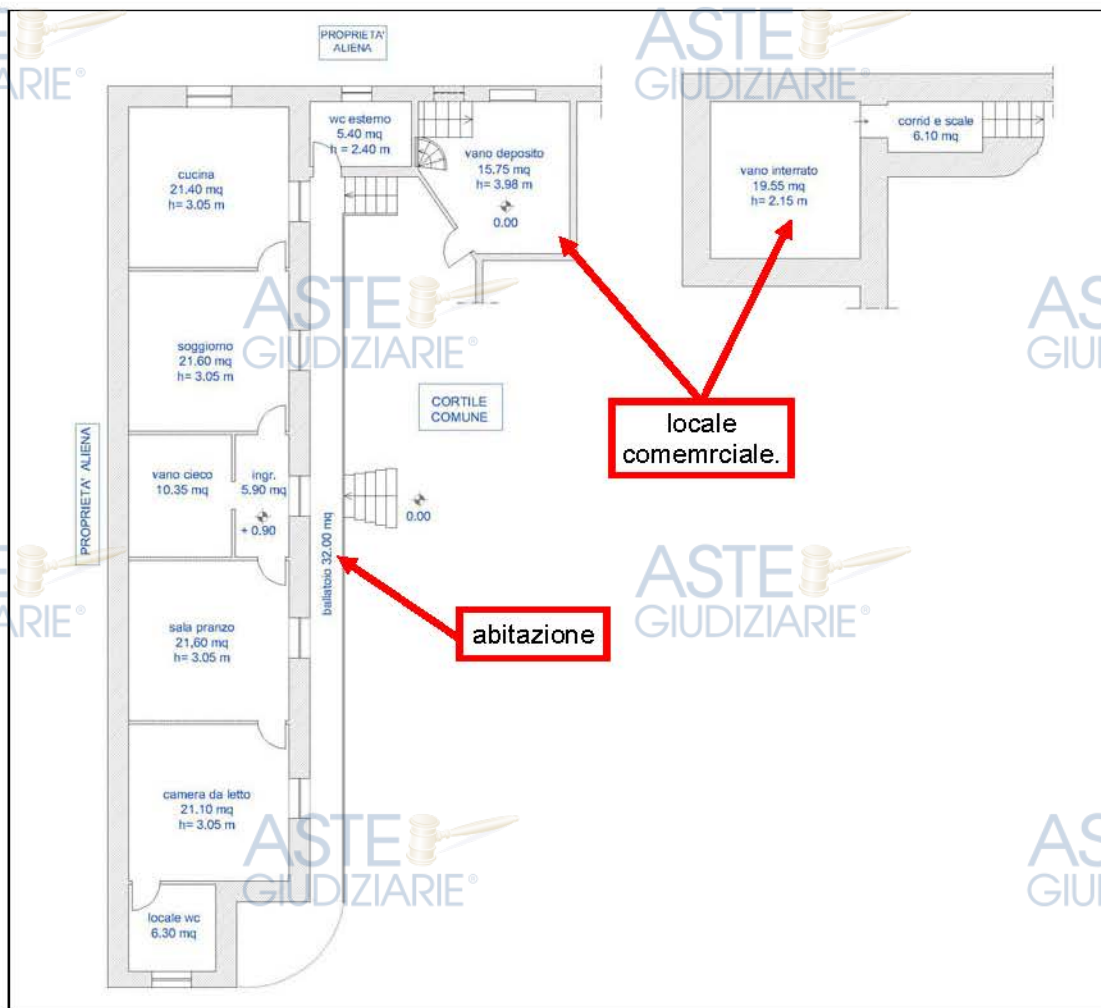
Sovrapposizione ortofoto - mappa SOGEI

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

Il bene oggetto della presente procedura consiste (catastralmente) in un' *"abitazione popolare"* (cat. A/4) ubicata al piano terra (rialzato) del fabbricato sito in **Casaluce (Ce)**, alla **Via Circumvallazione n.137 (già n.93)**, con deposito di pertinenza, posto ai piani terra e seminterrato (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico* e All. n.9 - *Documentazione fotografica*), tuttavia, urbanisticamente assentiti come **abitazione civile e locale commerciale** (Cfr. quesito n.6).



Vista satellitare dell'area oggetto di perizia



Planimetria stato dei luoghi sub 7 del 17/07/2024 (abitazione civile e locale commerciale)

L'edificio

- è un manufatto di ridotte dimensioni, realizzato in parte in muratura ed in parte cemento armato;
- è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casaluce (Ce) con fg.10, part. 5076;
- presenta n.3 livelli (un piano seminterrato e n.2 piani fuori terra) ed un cortile comune;
- **versa in uno stato di conservazione "normale/scarso"** per l'incompletezza di alcune parti e la mancanza di alcune finiture.

Per lo stesso non sussiste un'amministrazione condominiale.





foto fabbricato

L'abitazione (ex sub 5)

- presenta l'accesso mediante alcuni gradini dal cortile comune ed un ballatoio/balcone;
- è costituita da: un ingresso, due corridoi, tre vani prospicienti il ballatoio esterno, di cui uno con locale wc, un vano cieco (caratterizzato da una bucatara alta, di ridotte dimensioni) ed una cucina; dal ballatoio è possibile accedere ad un ulteriore locale wc esterno, di fatto appartenente al locale deposito (urbanisticamente locale commerciale);
- presenta una superficie interna calpestabile di circa **108,00 mq** (escluso il bagno esterno);
- presenta un'altezza interna di **3,05 m**; nel locale wc esterno l'altezza è pari **2.40 m**;
- versa in uno **stato di conservazione "fatiscente"** in quanto: la muratura esterna si presenta allo **stato grezzo**, con muratura a vista, priva di intonaco e di tinteggiatura; la pavimentazione in ceramica risulta **vetusta** e presenta diffuse **fessurazioni** ed **avvallamenti**; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei locali wc che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica, tuttavia sono caratterizzate da **diffusi distacchi di intonaco** e diffuse **macchie di umidità**; gli intradossi dei solai dei vari ambienti, altresì, sono caratterizzati da macchie di umidità e puntuali distacchi di tinteggiatura; le porte interne sono in legno e vetro e versano in stato di conservazione "scarso", alcune porte risultano **danneggiate** e **prive di vetro**; gli infissi sono in legno di **vetusta manifattura**, quello della cucina è in alluminio anodizzato; gli stessi sono caratterizzati da tapparelle in plastica. La porta di ingresso è in legno di **vetusta realizzazione**;
- presenta l'impianto idrico ed elettrico ma non di riscaldamento e la fornitura di gas avviene mediante **bombola**. L'impianto elettrico risulta "**fatiscente**"; è presente uno split nell'ingresso;
- risulta **occupato** dalla debitrice che, come dichiarato dalla stessa, vi abita unitamente al proprio nucleo familiare, come riportato anche nel certificato di stato di famiglia, acquisito dagli ausiliari (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitrice*).

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione dell'abitazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIA



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

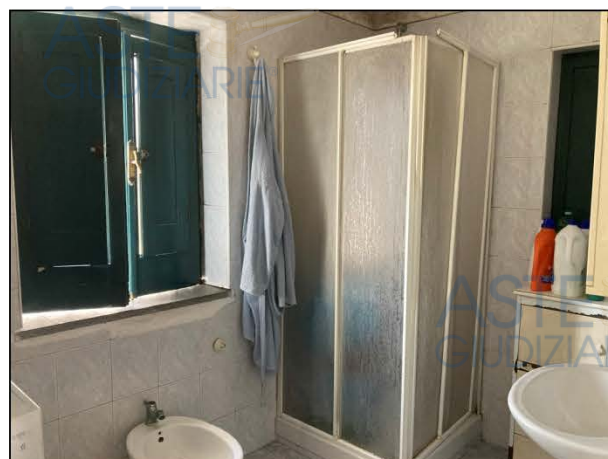


Foto abitazione

Il locale commerciale (ex sub 6) (deposito annesso all'abitazione)

- presenta l'accesso dal cortile del fabbricato, mediante una porta in ferro;
- è costituito da un vano posto al piano terra, caratterizzato da un'unica buca alta, di ridotte dimensioni e da una buca fronte strada che, al momento dell'accesso, risultava murata e da un piano seminterrato al quale si accede, discendendo alcuni gradini; a tale livello è presente un passetto ed un ambiente destinato a deposito, nel quale non sussistono buca e non vi è areazione;
- presenta una superficie calpestabile interna di circa **41,00 mq**;
- presenta un'altezza di circa **4,00 m** nel vano al piano terra ed un'altezza di circa **2,15 m** nel piano interrato (altezza non abitabile);
- versa nel complesso in condizione "**fatiscente**" per la presenza **diffusa di umidità e di muffa**, soprattutto del livello seminterrato;
- presenta fornitura elettrica ma non idrica;
- risulta **occupato** da beni personali della debitrice.

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione del locale commerciale:



Per il compendio pignorato sussiste la possibilità di sostare auto o moto nel cortile comune.

Per quanto riguarda il confronto tra:

- lo stato dei luoghi e la **planimetria catastale** attuale del **12/12/2013**, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Casaluce (Ce) - ex Agenzia del Territorio, rispetto a detto grafico è emersa una sostanziale **conformità**, a meno della chiusura di una bucatra e di una porta nell'attuale deposito, come meglio descritto nel successivo quesito n.3 (Cfr. [All. n.8.2 - Planimetria difformità e quesito n.3](#));
- lo stato dei luoghi ed i **grafici di progetto originari**, invece, ovvero quelli allegati alla Concessione Edilizia n.60/99 (ultimo titolo urbanistico rinvenuto) ma con riferimento anche a titoli

precedenti, sono emerse le seguenti difformità:

- a) la fusione "catastale" tra la precedente abitazione "civile" e l'ex "locale commerciale" (oggi di fatto deposito) e la costituzione dell'attuale abitazione "popolare";
- b) la chiusura dell'accesso da strada del locale commerciale;
- c) l'apertura della porta del bagno esterno sul ballatoio e la chiusura della porta che lo collegava all'ex locale commerciale;
- d) una diversa ubicazione della scala di accesso al ballatoio;
- e) uno spostamento dell'originaria cucina dell'abitazione nel tempo e dell'apertura sul ballatoio;
- f) l'avvenuta apertura delle bucature sul lato est della costruzione e la variazione della bucatura su balcone per l'attuale cucina.

come meglio descritto nel successivo quesito n.6 (Cfr. quesito n.6).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, e come meglio descritto nel successivo quesito n. 6, si riporta di seguito (Cfr. All. n.8 – Rilievo planimetrico), il calcolo della **superficie commerciale** dei due cespiti, abitazione civile e locale commerciale, costituenti l'attuale sub 7 pignorato ed in particolare:

- per l'abitazione, la superficie commerciale è stata calcolata quale somma della "superficie lorda" dell'appartamento (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle esterne comuni) e della superficie "non residenziale" del balcone/allatoio (per la quale è necessario moltiplicare un apposito coefficiente tabellato, in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa);
- mentre per il locale commerciale, la superficie commerciale coincide proprio con la superficie "lorda" dello stesso.

Le stessa risulta pari a:

$$\begin{aligned}\text{Sup. comm. abitaz.} &= 138,15 \text{ mq} + (30,16 \text{ mq} \times 0,30) \text{ mq} = \\ &= 138,15 \text{ mq} + 9,04 \text{ mq} =\end{aligned}$$

$$\text{Sup. comm. abitaz.} = 147,20 \text{ mq}$$

138,15 mq	=	superficie "lorda" abitazione
30,16 mq	=	superficie "lorda" balcone
0,30	=	coefficiente omogeneizzazione balcone

$$\text{Sup. comm. loc. commerc.} = 66,06 \text{ mq}$$

26,15 mq	=	superficie "lorda" loc. comm. p.t.
39,93 mq	=	superficie "lorda" loc. comm. p.s1

Si precisa che nel suddetto calcolo il locale wc esterno è stato considerato appartenente al locale commerciale, così come si evince dall'ultimo titolo urbanistico rilasciato (Concessione Edilizia n.60/99) e per il quale si rimanda al successivo quesito n. 6 (Cfr. quesito n.6).

Inoltre, è d'uopo evidenziare che la superficie commerciale rilevata risulta difforme da quella riportata nella visura catastale pari a **167,00 mq** (Cfr. All. n.5.1 – *Visura sub 7*).

Si rappresenta, infine, che l'attuale abitazione **non** risulta dotato di **A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica) (Cfr. All. n.10 – *Inesistenza Ape*) e, per l'acquisizione dello stesso, si stima un costo pari a € **400,00**.

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), dal sopralluogo effettuato è stato accertato che per il bene in esame **non** sussiste un'Amministrazione condominiale né un regolamento condominiale e che è d'uso comune unicamente il **cortile**.

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

Presso gli Uffici del Catasto di Casaluce (Ce) è stato possibile acquisire, per il bene pignorato, l'**estratto catastale storico**, dalla data di immissione dei dati del cespite nella banca dati del Catasto all'attualità, nonché la **planimetria catastale** attuale del **12/12/2013** e quelle precedenti.

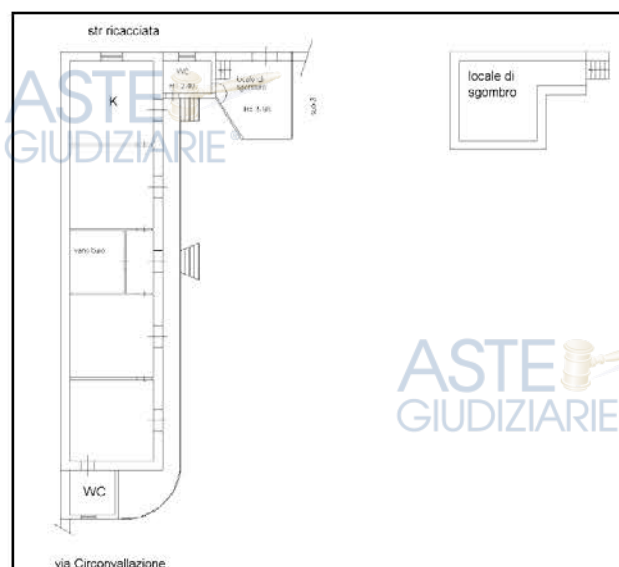
Si riporta di seguito l'identificazione catastale dell'immobile in questione:

Immobile ad uso **abitazione popolare**

N.C.E.U. di Casaluce (Ce) fg. **10**, part. **5076**, sub **7**, cat. **A/4**, cl. **4**, cons. **6,5 vani**, sup. cat. **167 mq**, rend. € **352,48** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	5076	7			A/4	4	6,5 vani	Totale: 167 m² Totale: escluse aree scoperte ⁺⁺ : 159 m²	Euro 352,48
Indirizzo		VIA CIRCUMVALLAZIONE n. 93 Piano T-S1									
Notifica							Partita		Mod.58		

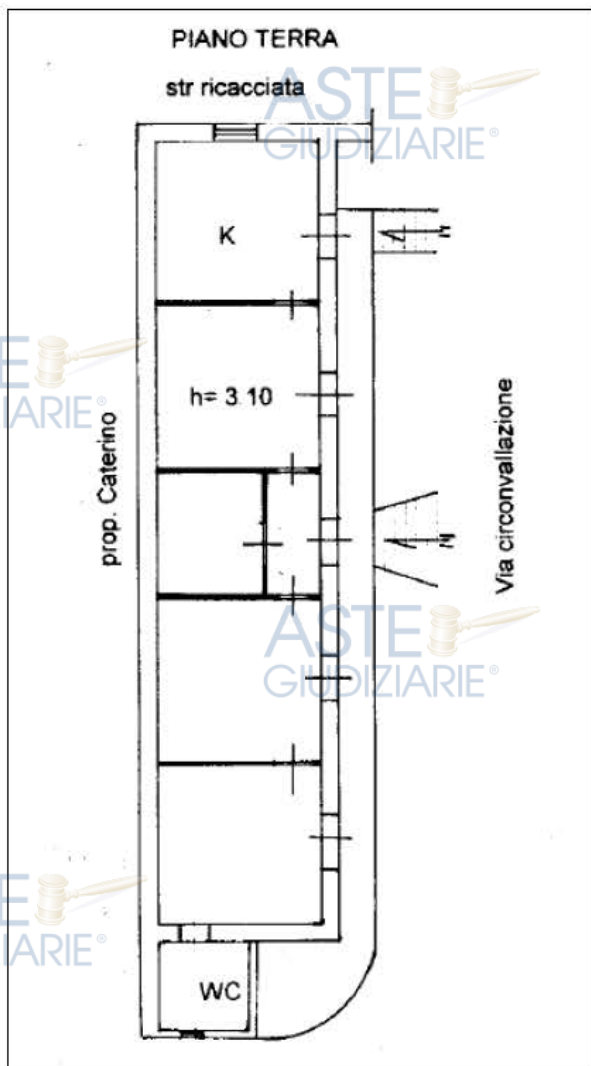
Stralcio visura catastale **sub 7**



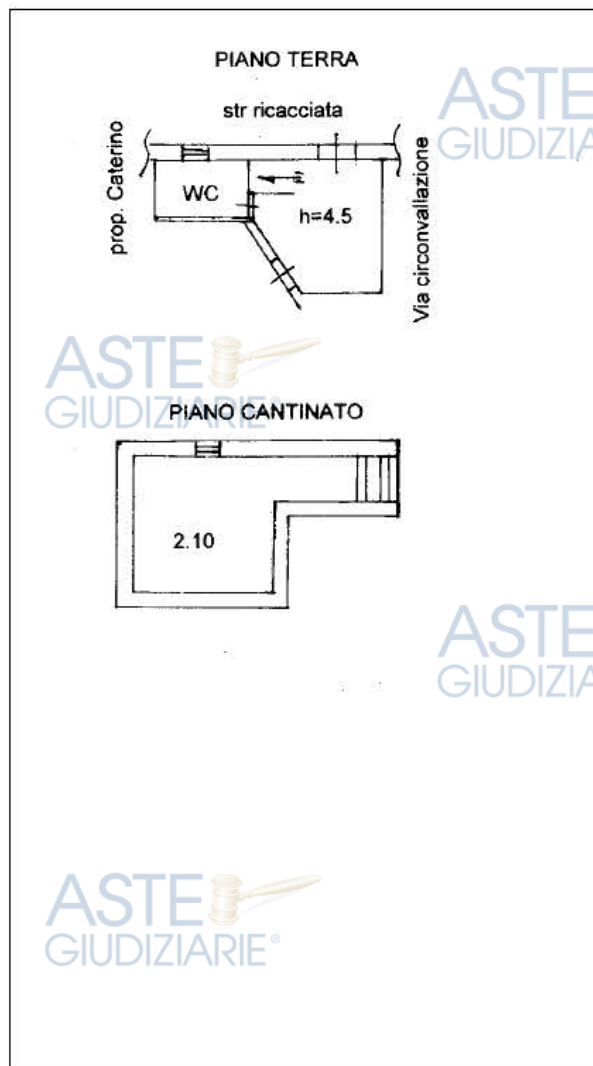
Plan. catastale **sub 7** del 12/12/2013

Il sub 7 viene costituito agli atti del Catasto di Casaluce (Ce) in data 12/12/2013 con prot. n. CE0257368, a seguito di "**fusione e cambio di destinazione**" (senza titolo – Cfr. quesito n.6) degli ex sub 5 (abitazione civile – A2 di 5,5 vani) ed ex sub 6 (negozio - C1 di 25 mq), oggi soppressi.

Sussistono, pertanto, le planimetrie precedenti dei suddetti cespiti, che di seguito si riportano:



Plan. cat. ex sub 5 (A2) del 19/04/1999



Plan. cat. ex sub 6 (C1) del 19/04/1999

Gli ex sub 5 e sub 6 part 5076 (anche identificati nei documenti rinvenuti come ex sub 5 e sub 6 part 811) vengono costituiti agli atti del Catasto di Casaluce (Ce) in data 19/04/1999 con scheda n. Z01378/1999, a seguito di "**divisione ed ampliamento**" dell'ex sub 1 part 811 (Cfr. All. n.5 - Visura sub 5 e sub 6).

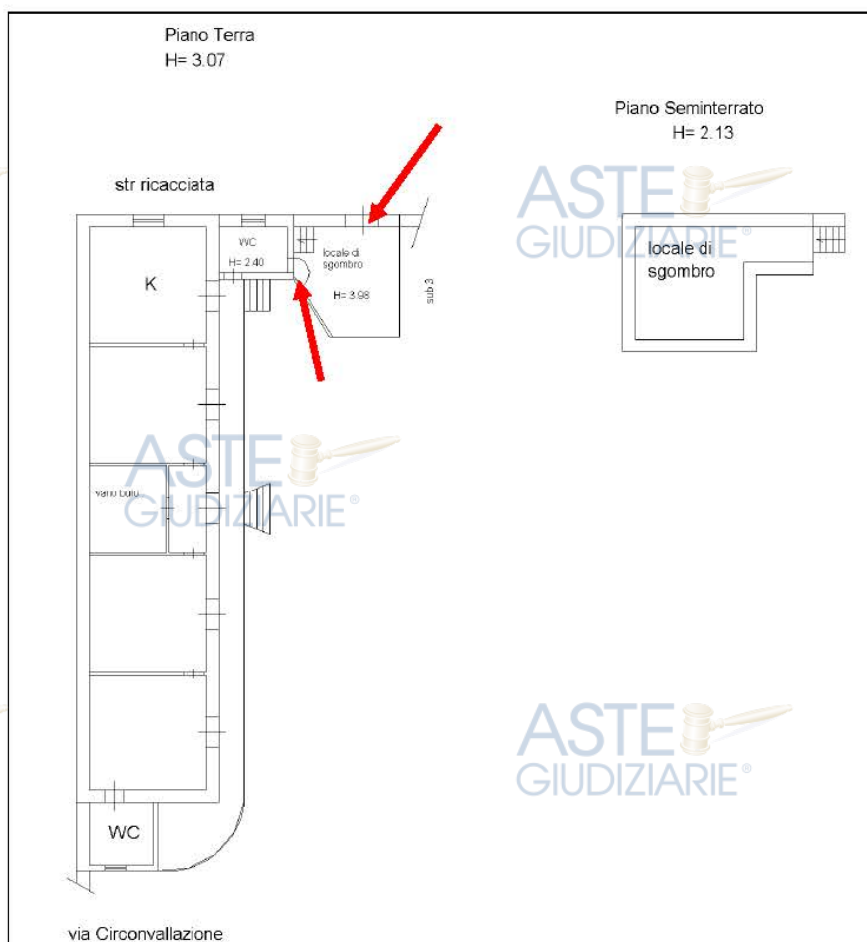
In merito alla legittimità urbanistica delle **variazioni** eseguite, ci si riporta al quesito n.6 (Cfr. quesito n.6).

La planimetria catastale attuale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno: della porta di accesso dalla strada del locale commerciale (oggi deposito) e della porta di accesso di detto locale al bagno esterno che, al momento dell'accesso, **risultavano chiuse** (Cfr. All. n.8.2 - Planimetria diffomità); lo stato dei luoghi, tuttavia, non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati, di cui

meglio al quesito n.6 (Cfr. quesito n.6).

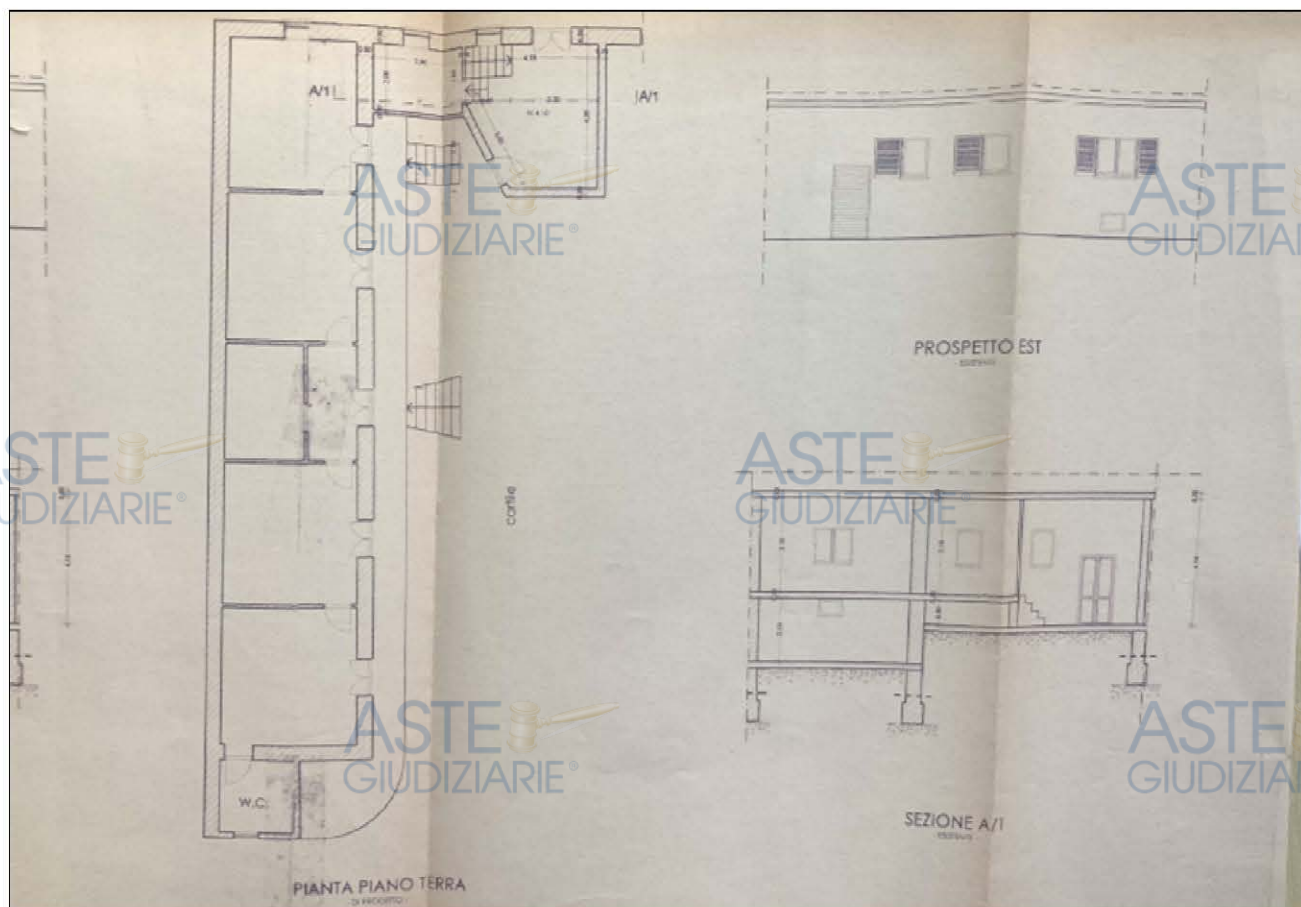


Plan. stato dei luoghi sub 7 del 17/07/2024



Plan cat. sub 7 del 12/12/2013

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito anche uno stralcio dei grafici di progetto, di cui alla Concessione Edilizia n. 60/1999 (Cfr. quesito n.6).



C. E. n.60/99 – grafico di progetto

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **16/04/2024** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. presente in atti), risulta essere l'atto di **donazione-divisione** del **24/05/1993** del Notaio _____, rep. n.16181, racc. n.6152, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Caserta, il 27/05/1993 ai nn.12284/9958 e nn.12285/9959 (Cfr. All. n.4.2 - **Atto ultravventennale**), con il quale il Sig. _____, nato a _____,

il _____ (vedovo), **donava** ai tre figli, Sigg. _____, nata a _____

il _____, nato a _____ il _____ e _____

nata a _____ il _____, la propria quota, pari a 1/3, della proprietà di due beni al piano terra, **ex sub 1** ed **ex sub 2 part 811** e dell'immobile al primo piano (con due terrazzi) **ex sub 3 part 811**, siti in Via Circumvallazione n.93, Casaluce;

Con il medesimo atto i tre germani addivenivano allo scioglimento della comunione ed:

- alla Sig.ra _____, nata a _____ il _____, **perveniva** l'immobile sito al piano terra di sei vani e mezzo **ex sub 1 part 811** (poi variato nel 1999 in ex sub 5 ed ex sub 6);

- alla Sig.ra _____, nata a _____, il _____, perveniva l'appartamento al piano terra di due vani e mezzo ex sub 2 part 811 (non interessato dal presente pignoramento);

- al Sig. _____, nato a _____ il _____, perveniva l'appartamento al 1° piano ex sub 3 part 811 (non interessato dal presente pignoramento).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per lo stesso si sono verificate variazioni nel ventennio 16/04/2004-16/04/2024, di subalterno, consistenza e categoria (Cfr. All. n.5.1, n.5.3, n.5.5 - *Visure catastali*);
- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, della particella di terreno sulla quale il manufatto edilizio (in cui il bene ricade) è stato edificato, la stessa risulta essere attualmente la part 5076 del fg 10 del N.C.T. di Casaluce (Ce), che risulta essere un "ente urbano" dal 11/10/2005 per "variazione per allineamento mappe" dell'ex part 626 fg 10 (che a sua volta risultava essere un ente urbano dal 26/03/1985, data dall'impianto meccanografico) (Cfr. All. n.5.7 e n.5.8 – *Visura e mappa part 5076*);
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nonché negli atti di trasferimento del 03/05/2010 in favore dell'esecutata e del 24/05/1993 ultraventennale, con le risultanze catastali ((Cfr. All. 4 – *Atti di trasferimento e All. n.5 – Dati catastali*), si riscontrano **difformità quanto a particella e subalterno**, come si evince anche dalla lettura delle visure storiche catastali, acquisite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Casaluce (Ce) ex Territorio. Difatti:
 - nell'atto in favore dell'esecutata, l'oggetto del trasferimento risultano essere gli ex sub 5 e 6, part 5076 (poi divenuti l'attuale sub 7 nel 2013);
 - nell'atto ultraventennale risultano essere gli ex sub 1 (poi divenuto sub 5 e sub 6) , sub 2 e sub 3, part 811.

I dati catastali "sub 7 part 5076" identificano univocamente il bene in questione dal 12/12/2013, a seguito di "*fusione con cambio di destinazione d'uso*" degli ex sub 5 ed ex sub 6 part 5076, costituiti in data 19/04/1999, avvenuta senza titolo (Cfr. quesito n.6);

- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, la quota risulta corretta (1/1 della proprietà del debitrice);
- in merito alle **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, non sono state accertate variazioni;
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale** dell'immobile pignorato del 12/12/2013, si ribadisce che vi è una sostanziale conformità (tuttavia non legittima urbanisticamente), a meno di alcune bucatore (Cfr.

quesiti n.2 e n.6); si ribadisce che sussistono le planimetrie precedenti da cui deriva l'attuale sub 7 (All. n.5 – *Dati catastali*).

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione dell'avviso di vendita, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, inteso come **lotto unico**.

LOTTO UNICO: Proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione civile** in Casaluce (Ce), Via Circumvallazione n.137 (già n.93), piano rialzato e **locale commerciale** in Casaluce (Ce), Via Circumvallazione n.137 (già n.93), piano terra e piano seminterrato.

L'**abitazione** è costituita un ingresso, due corridoi, tre vani di cui uno con locale wc, un vano cieco, una cucina ed un ballatoio, per un totale di circa **108 mq** di superficie calpestabile interna e circa **150,00 mq** di superficie commerciale; presenta un'altezza interna di 3,05 m; versa in uno **stato di conservazione "fatiscente"** per lo stato grezzo della muratura esterna, la vetustà degli infissi e della pavimentazione, con fessurazioni ed avvallamenti e per lo stato di manutenzione delle pareti e degli intradossi, caratterizzati da macchie di umidità e distacchi di intonaco; presenta l'impianto idrico ed elettrico ma non di riscaldamento e la fornitura di gas avviene mediante bombola.

Il **locale commerciale** è costituito da un vano al piano terra con accesso stradale murato e da un vano seminterrato, oltre il locale wc attualmente accessibile dall'esterno, per un totale di circa **46,00 mq** di superficie calpestabile interna e circa **66,00 mq** di superficie commerciale; presenta un'altezza di circa 4,00 m nel vano al piano terra ed un'altezza di circa 2,15 m nel piano interrato; versa nel complesso in condizione "fatiscente" per la presenza diffusa di umidità e di muffa.

L'intero lotto confina a Nord e ad Est con proprietà aliena e a Sud ed Ovest con cortile comune e la Via Circumvallazione; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casaluce (Ce) con fg.10, part. 5076, sub 7, cat. A/4 (**abitazione popolare con deposito di pertinenza**), cl.4, cons.6,5 vani, sup. cat. 167 mq, rend. € 352,48. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e presenta alcune **difformità** con la planimetria catastale del 12/12/2013. Risulta **occupato** dal debitrice e dalla propria famiglia. Risulta realizzato con **Concessioni Edilizie n.14/1336/65, n.37/69, n.60/99**, rispetto alle quali lo stato dei luoghi presenta **difformità** in parte **sanabili**, in parte da **ripristinare**; ricade in zona "Fa – Verde di rispetto" del P.R.G. del Comune di Casaluce (Ce).

PREZZO BASE euro 120.000,00 (prezzo a base d'asta)

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

Dalla lettura della certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Casaluce – Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizi

Catastali, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative, catastali ed urbanistiche dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (16/04/2004 – 16/04/2024) ed oltre:

- in data **08/09/1987**, per **successione *mortis causa***, den. 30 vol. 359 e successiva den. integrativa 99 vol. 376, della Sig.ra _____ nata a _____ il _____, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta il 02/12/1988 ai nn.26343/21136 "(...) *l'appartamento al piano terra di vani sei e mezzo catastali e un appartamento al piano terra di due vani e mezzo catastali, con i proporzionali diritti al cortile comune con sovrastante lastrico solare (...)*", all'epoca identificati al N.C.E.U. di Casaluce con ex sub 1 part 811 ed ex sub 2 part 811, pervenivano al coniuge Sig. _____, nato a _____ il _____ ed ai tre figli, Sigg. _____ nata a _____ il _____, _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ (Cfr. All. n.4.3 – *Nota di trascrizione successione*). **Non sussiste la trascrizione dell'accettazione di eredità.**

Si precisa che all'epoca risultava in costruzione anche un primo piano, oggetto della Concessione Edilizia n.49/82 e di successiva Istanza di Sanatoria ai sensi della L. 47/85, tuttavia, non oggetto di pignoramento;

- in data **24/05/1993** con atto di **donazione-divisione** del **24/05/1993** del Notaio rep. n.16181, racc. n.6152, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Caserta, il 27/05/1993 ai nn.12284/9958 e nn.12285/9959, il Sig. _____, nato a _____ il _____, **donava** ai tre figli, Sigg. _____ nata a _____ il _____, _____ nato a _____ il _____, _____ nata a _____ il _____, la propria quota pari a 1/3 della proprietà dei due beni siti al piano terra (ex sub 1 ed ex sub 2 part 811) e dell'immobile al primo piano (con due terrazzi), nel frattempo realizzato (ex sub 3 part 811).

Con il medesimo atto i tre germani addivenivano allo scioglimento della comunione ed:

- alla Sig.ra _____ nata a _____ il _____, **perveniva** l'immobile sito al piano terra di sei vani e mezzo ex sub 1 part 811 (da cui deriva in parte l'attuale sub 7);
- alla Sig.ra _____ nata a _____ il _____ **perveniva** l'appartamento al piano terra di due vani e mezzo ex sub 2 part 811 (non interessato dalla presente procedura);
- al Sig. _____ nato a _____ il _____ **perveniva** l'appartamento al 1° piano ex sub 3 part 811 (non interessato dalla presente procedura) (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*);
- in data **19/04/1999** venivano costituiti presso il Catasto di Casaluce (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*):
 - l'ex sub 5 part 811 (poi divenuto sub 5 part 5076 nel 2005 per "*variazione identificativo*"), cat **A2**, abitazione civile di 5,5 vani (un vano in meno rispetto all'ex sub 1), per "*divisione ed ampliamento*" dell'ex sub 1 part 811;

- e l'ex sub 6 part 811 (poi divenuto sub 6 part 5076 nel 2005 per "variazione identificativo"), cat. C1, locale commerciale di 25 mq, per "divisione ed ampliamento" dell'ex sub 1 part 811;

- in data 03/05/2010 con atto di **compravendita** del Notaio _____, rep. n.100203, racc. n. 60390, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta, il 07/05/2010 ai nn. 17768/11696, i Sigg. _____ nata a _____ il _____ ed il coniuge Sig. _____, nato a _____ il _____, vendevano per le quote di 5/6 e di 1/6, l'appartamento al piano terra di cinque vani e mezzo identificato catastalmente con ex sub 5 part. 5076 fg 10, cat. A2 ed il locale commerciale identificato catastalmente con ex sub 6 part. 5076 fg 10, cat C1; in merito alle quote indicate nell'atto, non se ne rinviene la correttezza in capo ai due coniugi (Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dell'esecutata);

- in data 12/12/2013 veniva eseguita la fusione degli ex sub 5, cat A2 e dell'ex sub 6 cat C1, costituendo l'attuale sub 7 cat. A4 pignorato.

In merito alla legittimità dei cespiti trasferiti nel tempo si rimanda al successivo quesito n.6

Si evidenzia che in merito agli intestatari del bene, riportati nelle visure storiche catastali (sub 7, ex sub 5, ex sub 6), gli stessi risultano correttamente riportati, mentre, per quanto riguarda la consistenza si riscontrano alcune discordanze (l'ex sub 6 risulta infatti di circa 25 mq, a fronte di una maggiore superficie calcolata in sede di accesso; tuttavia tale circostanza è, con buona probabilità, dovuta ad un differente calcolo della consistenza catastale di un bene) (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene staggito, la scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condono di Casaluce (Ce) la sussistenza di un titolo autorizzativo e/o di eventuali pratiche edilizie presentate nel tempo. Dalle indagini eseguite presso i suddetti uffici, nonché presso l'Ufficio del Catasto, è stato possibile accertare che (Cfr. All. n.6 – Doc. Uff. Tecnico e Uff. Condono):

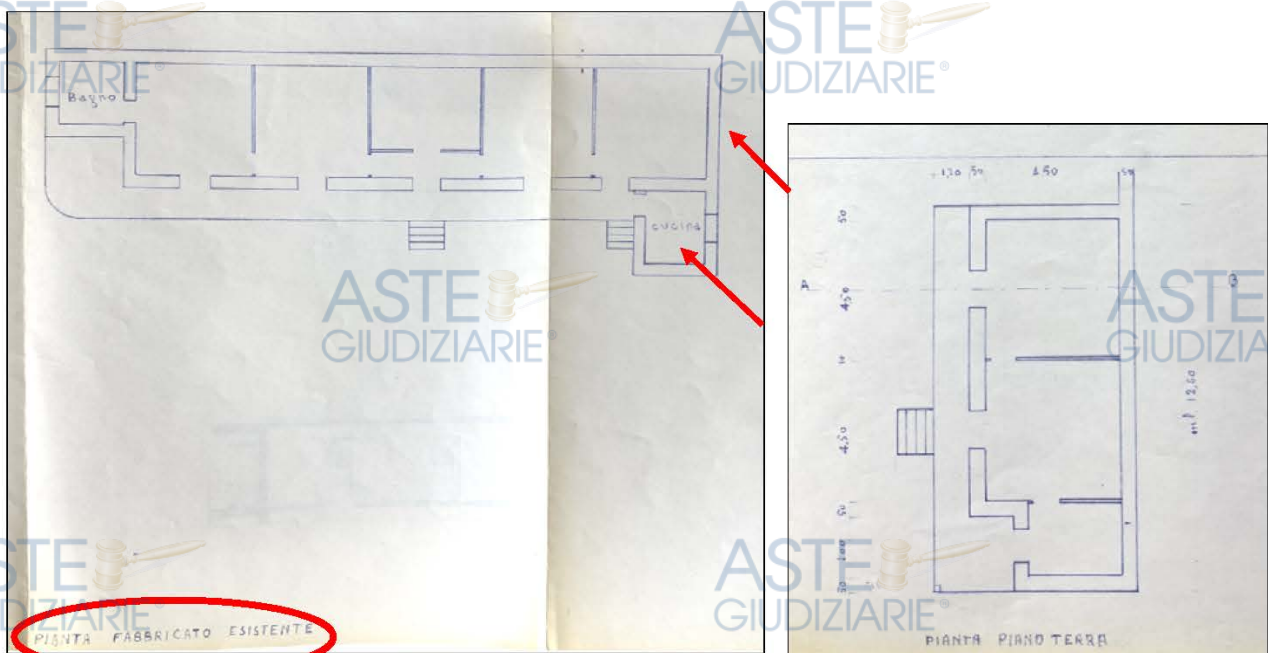
- in data 06/05/1963 il Sig. _____ nato ad _____ il _____, vendeva alla Sig.ra _____, nata a _____ il _____, "(...) una zona di suolo del suo fondo rustico (...)" (derivante dal frazionamento della part 550 fg 10) di 586 mq (Cfr. All. n.4.4 – Atto di compravendita del 1963);

ed, in particolare, che per l'abitazione:

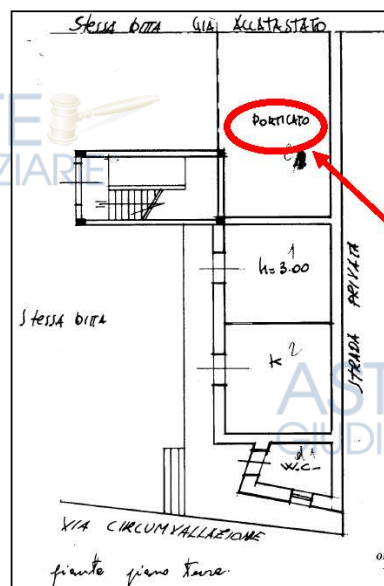
- in data 21/05/1965 veniva rilasciata alla de cuius Sig.ra _____, nata a _____ il _____, l'**Autorizzazione per l'esecuzione lavori edili** n.14/1346 per la realizzazione di "(...) un fabbr. al piano rialzato di 6 vani e accessori (...)" (Cfr. All. n.6.1 – L. E. 1965) ex sub 1 part 811; per tale pratica non si rinvennero i relativi grafici, tuttavia, da come si

evince dai grafici della successiva Concessione Edilizia del 1969, risulta essere l'abitazione oggetto di pignoramento;

- in data **21/11/1969** veniva rilasciata alla *de cuius* Sig.ra _____, nata a _____ il _____, l'**Autorizzazione per l'esecuzione lavori edili n.37/69** per la realizzazione di "(...) un'abitazione composta da **due vani e accessori** (...) " (Cfr. All. n.6.2 – L. E. 1969) che, come si evince dai grafici rinvenuti, risulta essere un'ulteriore abitazione non oggetto del presente pignoramento (accatastata poi con l'**ex sub 2** part 811 in data **01/02/1986**); tuttavia, nella "pianta fabbricato esistente", viene rappresentata l'abitazione oggetto di esecuzione, ancorché priva della bucatura dell'attuale cucina e di una cucina al posto dell'attuale bagno esterno; non si rinviene, invece, la presenza dell'attuale deposito (mancante anche nel grafico catastale del 01/02/1986 dell'ex sub 2):

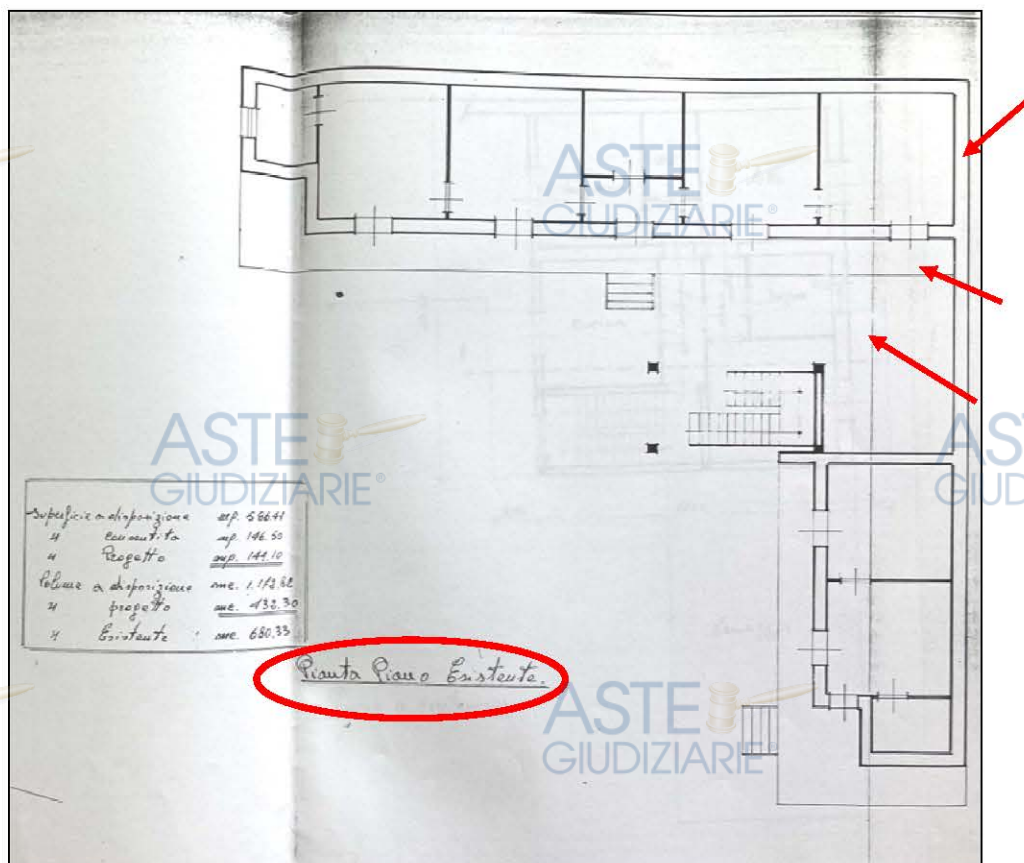


Grafici allegati alla L. E. 37/69 – fabbricato esistente e fabbricato da realizzare



Plan cat. ex sub 2 del 01/02/1986

- in data **05/05/1982**, veniva rilasciata alla *de cuius* Sig.ra _____, nata a _____ il _____, la **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n.49** per "(...) costruire un fabbricato in sovraelevazione, al primo piano (...)" (Cfr. All. n.6.3 – L. E. 1982), non oggetto di pignoramento; tuttavia, nei grafici allegati a detta pratica, nella "pianta piano esistente", viene rappresentata l'abitazione oggetto di esecuzione, ancorché priva della bucatura dell'attuale cucina e del bagno esterno e non si rinviene, invece, il locale commerciale, oggi destinato a deposito ed annesso all'abitazione; per un'immediata comprensione si riporta uno stralcio di detti grafici:



Grafici allegati alla **L. E. 49/82** – Pianta piano esistente

Per completezza della legittimità del fabbricato interessato, si rappresenta che per il sopracitato primo piano:

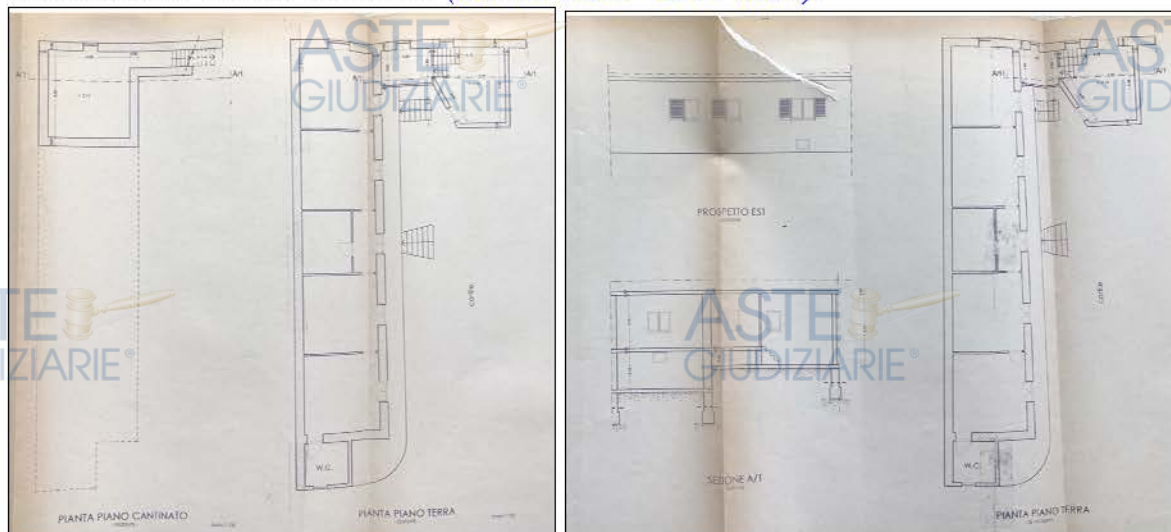
- in data **20/07/1982**, su denuncia di un residente del 11/07/1982 che dichiarava illegittimi i lavori di sovraelevazione del 1° piano, il Comune di Casaluce, con Ordinanza n.29/1982 prot.n.4765, annullò detta concessione, ordinandone l'abbattimento ed il ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. All. n.6.3 – Ordinanza 29/1982);
- in data **24/04/1986** per i lavori eseguiti (non oggetto del presente pignoramento), la Sig.ra _____ presentò **Istanza di Sanatoria** prot. n.6437, ai sensi della L. 47/85 non oggetto del presente pignoramento; tuttavia, con Ordinanza del 24/11/86 il Comune di Casaluce ordinava nuovamente la sospensione.

tuttavia, non essendo tale livello oggetto di pignoramento, non si riportano ulteriori informazioni in merito in tal sede; i citati documenti tuttavia sono stati consultati e non si allegano alla presente relazione;

- in data **08/09/1987**, per **successione *mortis causa***, den. 30 vol. 359 e successiva den. integrativa 99 vol. 376, della Sig.ra _____, nata a _____ il _____ i beni ex sub **1 part 811** ed ex sub **2 part 811**, **pervenivano** al coniuge ed ai figli (Cfr. [All. 4.4 – Nota di trascrizione successione](#));
- in data **19/04/1999** veniva costituita agli atti del Catasto di Casaluce l'**abitazione** civile con i precedenti identificativi ex **sub 5 part 811 (poi divenuta part 5076 nel 2005)** per "**divisione ed ampliamento**" dell'ex sub 1 part 811 (Cfr. [All. n.5 – Dati catastali](#));

per l'ex deposito invece non si rinviene una licenza originaria, tuttavia:

- in data **19/04/1999** veniva costituito agli atti del Catasto di Casaluce il locale commerciale con i precedenti identificativi ex **sub 6 part 811 (poi divenuta part 5076 nel 2005)** per "**divisione ed ampliamento**" dell'ex sub 1 part 811 (Cfr. [All. n.5 – Dati catastali](#));
- in data **20/05/1999** la Sig.ra _____, nata a _____ il _____, presentava Istanza di Concessione per il "(...) **cambio di destinazione d'uso con opere di un fabbricato da civile abitazione a locale commerciale (...)**", tuttavia, veniva negata la Concessione, con prot. n. 5422 del 13/07/1999, in quanto in contrasto con l'attuale Piano di Recupero (Cfr. [All. n.6.5 – Diniego concessione](#));
- in data **30/09/1999** veniva rilasciata alla Sig.ra _____, nata a _____ il _____, la **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n.60** per "(...) **Lavori di manutenzione ordinaria per il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da civile abitazione a locale commerciale (...)**", nei cui grafici allegati, nello "stato esistente", viene rappresentata l'abitazione pignorata, nella precedente consistenza (senza il bagno esterno) ed il deposito, all'epoca dichiarato come abitazione, costituito da un piano terra al quale risulta annesso l'attuale bagno esterno ed un piano cantinato. Per tale pratica sussiste, altresì, una comunicazione di chiusura lavori in data 15/10/1999 (Cfr. [All. n.6.6 – C. E. 60/99](#)).



Grafici allegati alla **C. E. n.60/99** – piante stato esistente e stato di progetto

- In data **12/12/2003** veniva eseguita, **unicamente al Catasto (e non al Comune)**, la “*fusione con cambio di destinazione d'uso*” degli ex sub 5 ed ex sub 6 part 5076 (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*).

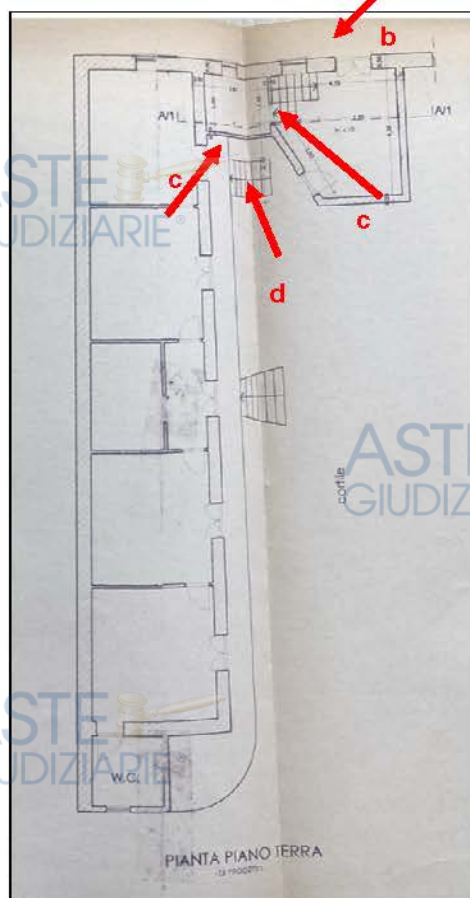
Non si rinvenivano dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità, tuttavia, alle pratiche edilizie rinvenute, risultano allegati diversi certificati di collaudo statico (Cfr. All. n.6 – *Doc. Ufficio Tecnico*).

VERIFICA DELLA RISPONDENZA AI GRAFICI DI PROGETTO E SANABILITA'

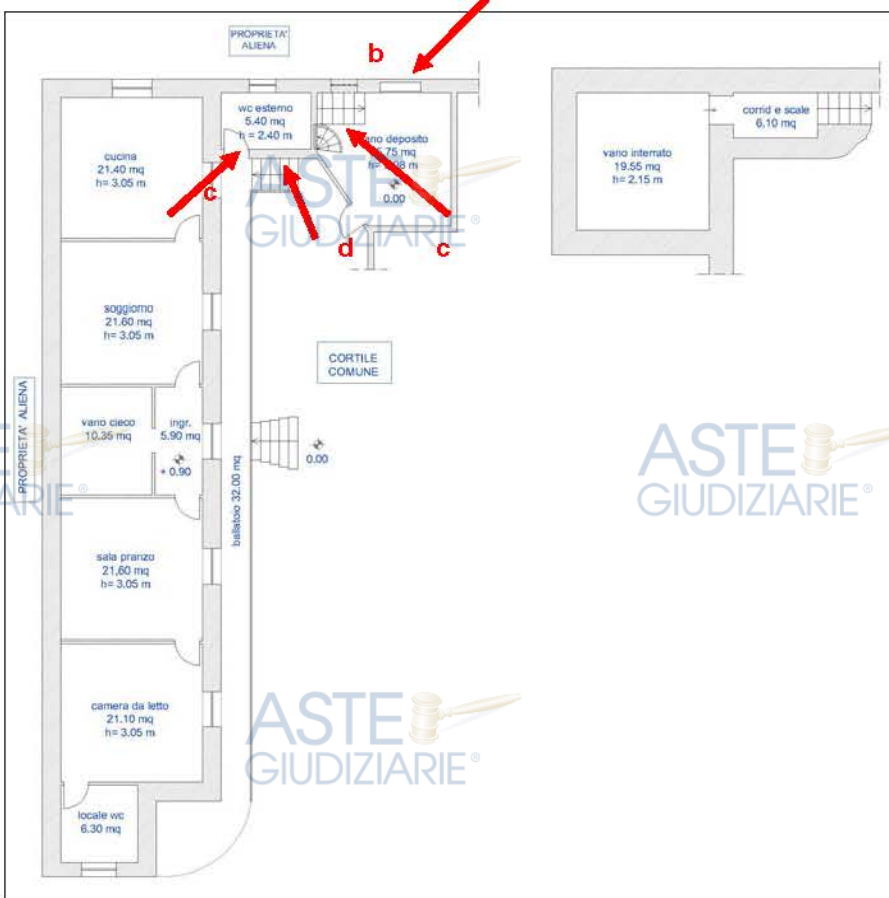
Premesso che per il locale commerciale (attualmente destinato a deposito di pertinenza dell'abitazione popolare) non si rinviene un titolo edilizio originario autorizzativo, ma le prime informazioni risalgono alla **Concessione Edilizia n.60/99**, la scrivente ha provveduto a verificare la rispondenza della costruzione pignorata alle previsioni dei grafici allegati a detta concessione che è da ritenersi, quindi, l'ultimo titolo edilizio rilasciato. Rispetto a detto titolo, lo stato dei luoghi presenta le seguenti **difformità**:

- a) la fusione “catastale” tra la precedente abitazione “civile” e l'ex “locale commerciale” (oggi di fatto deposito) e la costituzione dell'attuale abitazione “popolare”;
- b) la chiusura dell'accesso da strada del locale commerciale;
- c) l'apertura della porta del bagno esterno sul ballatoio e la chiusura della porta che lo collegava all'ex locale commerciale;
- d) una diversa ubicazione della scala di accesso al ballatoio;

come si evince da un confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi ed il suddetto grafico:



C. E. n.60/99 – stato di progetto



Plan. stato dei luoghi sub 7 del 17/07/2024

Inoltre, esaminando anche i grafici delle concessioni precedenti, si evince anche:

- e) uno spostamento dell'originaria cucina dell'abitazione nel tempo e dell'apertura sul ballatoio;
- f) l'avvenuta apertura delle bucatore sul lato est della costruzione e la variazione della bucatore su balcone per l'attuale cucina.

In merito alle suddette difformità, non è stato possibile definirne l'epoca precisa di realizzazione, tuttavia, considerata l'entità degli interventi eseguiti e da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaluce, seppur per le vie brevi:

- la difformità di cui al punto "a" (fusione) non risulta **sanabile**, per la particolare zona del P.R.G. in cui ricade il cespite e, dunque, occorre ripristinare lo stato dei luoghi mediante il riaccatastamento dei due immobili come "abitazione civile" e "locale commerciale"; nonché mediante l'apertura della bucatore fronte strada del locale e della porta interna del locale wc; per tale ripristino l'eventuale nuovo acquirente dovrà presentare una **pratica Docfa**, per "frazionamento" dell'attuale cespite, da presentarsi telematicamente presso l'Ufficio del Catasto di Casaluce, a firma di un tecnico abilitato, a seguito della quale i due beni subiranno una variazione di subalterno;
- le difformità di cui ai punti "b", "d", "e" ed "f", invece, risultano **sanabili** urbanisticamente ai sensi dell'art. 37 del 380/2001, mediante una pratica **Accertamento di conformità** da presentare presso il Comune di Casaluce; nonché mediante la richiesta di **Autorizzazione Sismica In Sanatoria** da richiedere al Genio Civile di Caserta (essendo interventi eseguiti sulla struttura in muratura), da presentarsi, dunque solo per l'abitazione;
- per la difformità di cui al punto "c", occorre ripristinare (riaprire) le bucatore originarie del locale commerciale.

Infine, si evidenzia che il mancato rinvenimento di un titolo originario per l'ex sub 6 (**negozio**), sarà oggetto di valutazione in sede di stima, come anche la circostanza per la quale l'attuale bagno esterno, in alcuni grafici di progetto (C.E. 37/69) risultava annesso all'abitazione e destinato ad originaria cucina, in altri invece (C.E. 49/82), non risulta proprio graficizzato (Cfr. [quesito n.12](#)).

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative dei costi che dunque rimarranno a carico del nuovo eventuale acquirente:

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE – ripristino n.2 sub		
1	n. 2 Pratiche Docfa	€ 800,00
2	Tributi Agenzia delle Entrate	€ 100,00
TOTALE 1		€ 900,00

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA – per abitazione		
PRESENTAZIONE ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 1.000,00

2	Sanzione del Comune per esecuzione di opere in assenza di titolo urbanistico	€ 1.032,00
3	Diritti di segreteria Comune di Casaluce	€ 250,00
4	Oneri urbanizzazione e costo costruzione (non previsti per le bucatore)	€ 0,00
	TOTALE 2	€ 2.282,00
PRATICA GENIO CIVILE		
1	Tecnici abilitati per redazione pratica GENIO CIVILE (progettista, direttore lavori e collaudatore)	€ 2.500,00
2	Contributi d'istruttoria (doppi) (100 € x 2) Delibera G.R. n. 316/28/06/2012 e Regolamento Regionale n.4/2010 (art. 12, comma 3)	€ 200,00
	TOTALE 2	€ 2.700,00

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA – per locale commerciale		
RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI		
1	Importo lavori riapertura bucatore fronte strada e riapertura porta interna bagno (comprensivo di iva)	€ 2.000,00
	TOTALE 3	€ 2.000,00

Dunque, alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene che l'immobile (sub 7), allo stato non sia legittimo nella sua attuale consistenza, tuttavia, **risulta commerciabile in sede di vendita forzata** (Cfr. quesito n.12).

In merito alla verifica di **censo, livello o uso civico** e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato della debitrice sia di proprietà (per la quota 1/1), derivante dal titolo di compravendita acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il lotto pignorato non risulta gravato da alcuno dei suddetti pesi (Cfr. All. n.4 – Atti di trasferimento e n.5 - Dati catastali).

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, si rappresenta che non sussiste un'amministrazione di condominio e, pertanto, non sussiste una quota condominiale mensile.

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** del terreno sul quale insiste il bene in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaluce (Ce), è stato accertato che lo stesso, identificato dalla particella 5076 del fg 10 del N.C.T. di Casaluce (Ce) (Cfr. All. n.5 - Dati catastali), nell'ambito del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Casaluce (Ce), approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.4967 del 10/06/1987 (Cfr. All. n. 7 - Grafici di inquadramento):
- rientra, secondo la tavola della zonizzazione, in zona *"Fa – verde di rispetto"*, normata dall'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- non risulta sottoposto a vincoli.

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

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data 17/07/2024, l'esecutata dichiarava di occupare il cespite unitamente alla propria famiglia (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

La scrivente, comunque per completezza, ha provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Casaluce (Ce) (Cfr. All. n.3 - *Certificati*):

- il certificato di residenza storico della debitrice, dal quale si evince che la stessa risulta residente all'indirizzo al quale è ubicato il bene pignorato sin dalla nascita;
- il certificato di stato di famiglia della debitrice, accertando che presso il bene in esame risultano residenti anche i figli minorenni.

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

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto pignorato, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che per lo stesso:

- a) sussiste la trascrizione del 15/10/2014 ai nn.37207/23703 di verbale di pignoramento, tuttavia la procedura iscritta al R.G. n.573/2014 della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Napoli Nord, **risulta estinta** in data 05/06/2017;
- b) dagli elenchi delle formalità, estratti dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR. II. di Caserta in data 11/06/2024, relativi all'attuale sub 7 e agli ex sub 5 ed ex sub 6, risultano pendenti sugli stessi (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):
 - la trascrizione del **16/04/2024** nn. 15244/12510, relativa al presente pignoramento (su sub 7, ex sub 5, ex sub 6);
 - l'iscrizione del **07/05/2010** nn.17769/3219, di ipoteca volontaria di € **172.500,00**, nascente da concessione di **mutuo** per € **115.000,00**, per atto del Notaio Dott. del 03/05/2010, rep. n.100204, racc. n. 60391, a favore di
. con sede in , c.f. e contro la debitrice Sig.ra
, durata **30 anni**;
- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge (Cfr. All. n.3 - *Certificati*);
- d) non sussistono vincoli storico-artistici sul bene; non sussistono né vincoli ambientali né vincoli archeologici né vincoli idrogeologici (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);
- e) non sussiste un'Amministrazione condominiale né un Regolamento di Condominio;
- f) non sussistono servitù sui beni pignorati (Cfr. All. n.4 - *Atti di trasferimento*);
- g) in merito ad eventuali provvedimenti di **sequestro penale**, per il bene pignorato non risulta trascritto alcun provvedimento (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*);

h) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, alla data odierna, si rappresentano:

- gli oneri per la **regolarizzazione urbanistica** del bene pari a circa **€ 7.000,00**;
- gli oneri per la **regolarizzazione catastale**, pari a **€ 900,00**.

Non sussistono oneri condominiali ordinari insoluti né morosità per oneri straordinari;

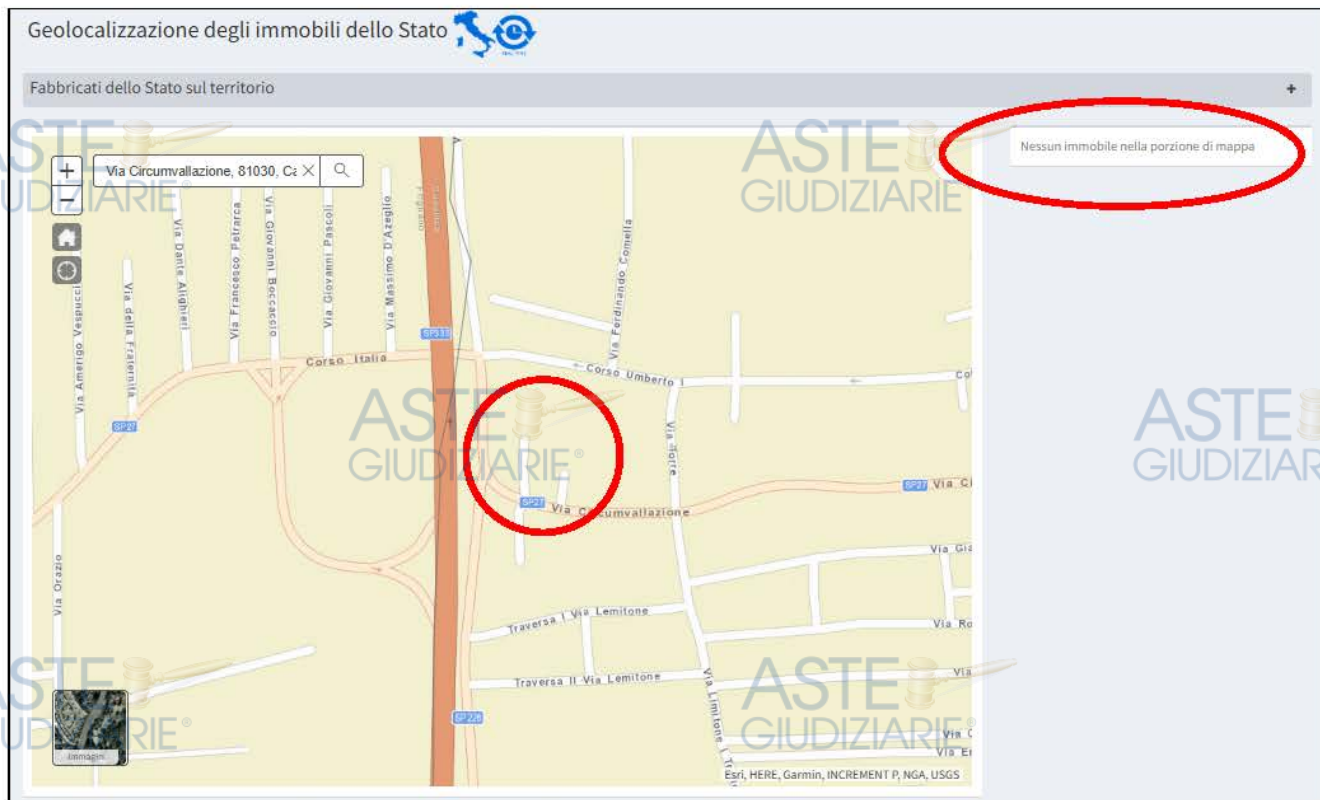
i) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:

- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al presente **pignoramento** pari a **€ 294,00** per ciascun subalterno (attuale sub 7 ed ex sub 5 ed ex sub 6);
- il costo per la cancellazione dell'**ipoteca volontaria** pari a **€ 35,00** per ciascun subalterno.

Si precisa che il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni, non sono mai detratte dal valore di mercato di un bene (Cfr. quesito n. 12).

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

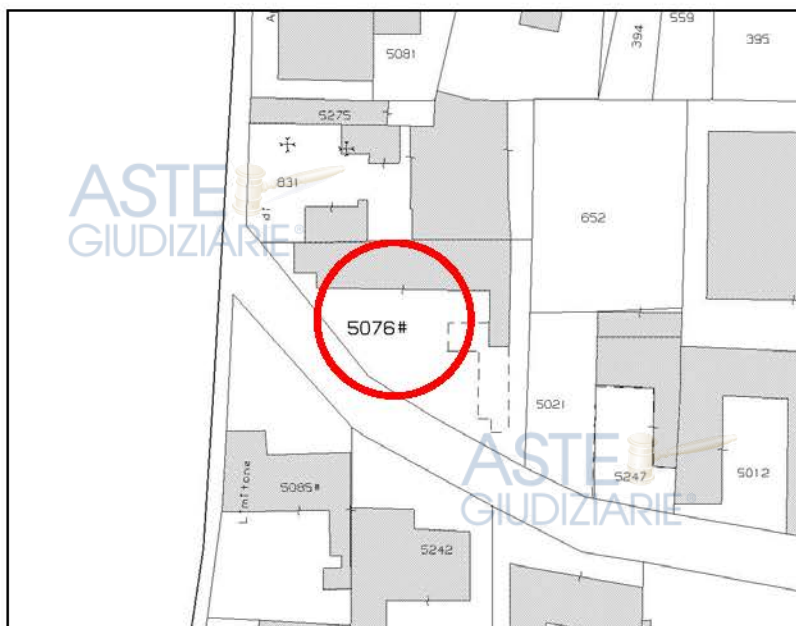
Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale, come si evince dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "*Open Demanio*" che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013 n. 33, inerente il "*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato.



Cartografia Open Demanio

Il manufatto edilizio in cui il bene è ubicato, è **impresso in mappa** ed insiste sulla part. **5076** del

fig 10 del N.C.T. di Casaluce (Ce) che, si ribadisce, risulta essere un *ente urbano* (Cfr. quesito n.1 e n.5 - *Dati catastali*)



Estratto mappa catastale

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - *Visura catastale sub 7*).

Il diritto sul bene risulta di proprietà, per la quota 1/1, della debitrice esecutata, Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted], per atto di **compravendita** del **03/05/2010** del Notaio [redacted], rep. n. **100203**, racc. n. 60390, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 07/05/2010 ai nn. 17768/11696, avente ad oggetto gli ex sub 5 ed ex sub 6, dal quale l'attuale cespite pignorato deriva (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutata*).

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

Per il bene pignorato, non sussiste un'Amministrazione condominiale e non sussistono spese fisse di manutenzione di parti comuni. L'unica parte comune tra il lotto in esame ed ulteriori immobili, dal sopralluogo effettuato, risulta essere il cortile (Cfr. All. n.9 - *Doc. fotografica*).

Pertanto non sussistono morosità relative ad oneri ordinari, né per spese straordinarie e non sussistono procedimenti giudiziari in corso per l'unità oggetto di esecuzione.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, con riferimento a quanto meglio esposto in risposta ai precedenti quesiti, è d'uopo ribadire che il lotto oggetto di esecuzione urbanisticamente risulta costituito da un'**abitazione**

civile ed un locale commerciale e che la fusione eseguita presso gli uffici del Catasto di Casaluce, non risulta sanabile per la particolare zona del P.R.G. in cui il compendio ricade. Pertanto, pur ritenendo che i beni siano vendibili in un unico lotto, si procede di seguito nella redazione della stima richiesta, considerando i due beni da ripristinare (catastalmente).

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il lotto potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso del bene, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e quelle contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.borsinoimmobiliare.it", anno 2024 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse recentemente nei quotidiani napoletani, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Casaluce (e nei comuni limitrofi), oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Casaluce, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.borsinoimmobiliare.it", anno 2024 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto pignorato.

STIMA ABITAZIONE CIVILE

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato urbanisticamente come "**abitazione civile**", categoria "**A/2**" (ancorché catastalmente sia stata accatastata, dopo la fusione eseguita, come A/4 "abitazione popolare"), la banca dati dell'O.M.I., per la particolare zona in cui lo stesso si trova, zona

definita **"B1 – Centrale/CENTRO ABITATO"** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Casaluce (Cfr. All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari) e la banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it riportano specifici indicatori. Pertanto, il canone di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **150,00 mq**, libero ed in uno stato di conservazione normale può:

- per l'O.M./ - I semestre 2024 (ultimo aggiornamento), essere compreso tra a € 300,00 e € 450,00 mensili, ed in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 330,00 mensili;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it, anno 2024, aggirarsi intorno ai € 384,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 340,00,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 340,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.080,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 2.856,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (Cfr. M. Orefice *"Estimo" Utet Torino '83*).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile è situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,3 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 2.856,00 / 0,023 = € 124.173,91$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato urbanisticamente come **"abitazioni di tipo civile"** e, dunque, con la categoria **"A/2"** (da ripristinare al Catasto), la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita **"B1 – Centrale/CENTRO ABITATO"** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, e la banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il valore a metro quadro di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **150,00 mq**, può:

- secondo l'OMI, I semestre 2024, essere compreso tra 770,00 €/mq – 1.150,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 960,00 €/mq;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it anno 2024, aggirarsi intorno ai 880,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura

che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale", si aggira proprio intorno a 780,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 830,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 820,00 \text{ €/mq} \times 150,00 \text{ mq} = \text{€ } 123.000,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€}124.173,91 + \text{€ } 123.000,00) / 2 = \\ \text{€ } 123.586,96$$

valore di mercato di un'abitazione simile in condizioni "normali" e "libera"

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata tuttavia, è da precisare che non si rinvenivano numerosi annunci nelle vicinanze né nei comuni limitrofi (ricadenti comunque nella stessa "zona omi") e che quelli consultati e pubblicati mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% ed oltre; inoltre, gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiania, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Ad ogni buon fine, apportando a tali annunci gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali (Cfr. All. n.11 – Banca dati quotazioni immobiliari).

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'abitazione in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di **contratti di locazione** opponibili alla procedura (0%);
- b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) lo stato di **occupazione** del bene (l'immobile risulta occupato dalla debitrice e dalla propria famiglia) (0%);
- d) lo stato di conservazione dell'abitazione che risulta essere "**fatiscente**" (- 25%);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**normale/scarso**" (-5%);
- f) la possibilità di un **posto auto** nel cortile comune (+5 %);
- g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);

- h) l'assenza di spese condominiali insolute (€ 0);
- i) la presenza di oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene in questione (circa € 5.000,00);
- j) la presenza di oneri per la regolarizzazione catastale del bene in questione (circa € 450,00);
- si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a :

$V_{m \text{ abitaz.}} = € 87.250,00$

valore di mercato della sola abitazione pignorata

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- k) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
 - le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
 - la **mancata reperibilità degli originali grafici di progetto**;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
 - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 10% ovvero pari a:

$V_{\text{asta abitaz.}} = € 80.000,00$

valore d'asta della sola abitazione pignorata

STIMA LOCALE COMMERCIALE

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato urbanisticamente come "**negozi e botteghe**", e, dunque, con la categoria "con la categoria **"C/1"** (da ripristinare al Catasto), la banca dati dell'**OMI**, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**B1 – Centrale/CENTRO ABITATO**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio e la banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it riportano specifici indicatori (Cfr. [All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari](#)). Pertanto, il **canone** di un immobile di dimensioni simili al cespite pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **65,00 mq in uno stato di conservazione "normale" e "libero"**, può :

- per l'**O.M.I - I semestre 2024**, essere compreso tra a € 230,00 e € 450,00, mensili ed, in particolare, per i livelli al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che

lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, aggirarsi intorno a € 340,00 mensili;

- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it - anno 2024, aggirarsi intorno ai € 320,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 330,00 mensili per un immobile in condizioni "normale" e "libero"; pertanto, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 3.960,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 2.772,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile è situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 4,4 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 2.772,00 / 0,044 = € 63.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato urbanisticamente come **"negozi e botteghe"**, e, dunque, con la categoria "con la categoria **"C/1"**", la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita **"B1 – Centrale/CENTRO ABITATO"** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio e la banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il valore a metro quadro di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **65,00 mq**, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2024, essere compreso tra 750,00 €/mq – 1.500,00 €/mq ed, in particolare, per i livelli al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, può aggirarsi intorno a 1.125,00 €/mq;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it - anno 2024, aggirarsi intorno ai 1.039,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 1.000,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normale" e "libero"; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, è pari a:

$$V_{m2} = 1.000,00 €/mq \times 65,00 mq = € 65.000,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni "normali" e "libero", si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 63.000,00 + \text{€ } 65.000,00) / 2 =$$
$$\text{€ } 64.000,00$$

valore di mercato di un negozio simile in condizioni normali e libero

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; inoltre, è da considerare che detti annunci tuttavia mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione, immobili con diversi servizi forniti, immobili con o senza difformità da sanare, o immobili con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Inoltre è da precisare che per la particolare zona in esame non si rinvenivano molteplici immobili in vendita, né immobili con quadrature simili al bene in questione. Tuttavia, apportando agli annunci consultati gli opportuni decrementi o maggiorazioni, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Dunque, considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per il negozio in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di **contratti di locazione** opponibili alla procedura (0%);
- b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) lo stato di **occupazione** del bene (l'immobile risulta occupato da beni personali della debitrice) (0%);
- d) lo stato di conservazione del negozio che risulta essere "**fatiscente**" (- 25%);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**normale/scarso**" (-5%);
- f) la possibilità di un **posto auto** nel cortile comune (+ 5 %);
- g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- h) l'assenza di spese condominiali insolute (€ 0);
- i) la presenza di oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene in questione (circa **€ 2.000,00**);
- j) la presenza di oneri per la regolarizzazione catastale del bene in questione (circa **€ 450,00**);
- k) il mancato rinvenimento di un titolo edilizio originario (si rinviene solo concessione per cambio di destinazione d'uso), la circostanza per la quale il bagno in precedenti grafici risulta annesso all'abitazione e l'altezza del vano interrato che risulta non abitabile (- 5%);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a :

$$V_m \text{ negozio} = € 42.350,00$$

valore di mercato del solo negozio pignorato

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- l) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
 - le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
 - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta**, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il **10%** ovvero pari a:

$$V_{\text{asta negozio}} = € 40.000,00$$

valore d'asta proposto per il solo negozio pignorato

Il valore dell'intero lotto sub 7 risulta essere, pertanto pari a:

$$V_{\text{asta abitaz+negozio}} = € 120.000,00$$

valore d'asta proposto per il lotto pignorato (abitazione+negozio)

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE CIVILE E NEGOZIO CASALUCE (CE), VIA CIRCUMVALLAZIONE N.137 (GIÀ N.93) (accatastati come abitazione popolare)		
	superficie commerciale lotto	150 mq +65 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione " normale " e libero	ca € 190.000,00
	valore a €/mq "normale" e libero	ca 820,00 €/mq + ca 985,00 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%

d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile "fatiscente" abitazione e negozio	- 25 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato "normale/scarso"	- 5 %
f)	presenza di posto auto nel cortile comune	+ 5 %
g)	assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0 %
h)	assenza di spese condominiali insolute	€ 0
i)	costi regolarizzazioni edilizio-urbanistica abitaz+negozio	€ 5.000,00 + € 2.000,00
j)	costi regolarizzazioni catastale abitaz+negozio	€ 450,00 + € 450,00
	valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni	ca € 130.000,00
	valore a €/mq a netto delle decurtaz	ca 580,00 €/mq + 650,00 €/mq
k)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 10%
l)	prezzo base asta del lotto pignorato	€ 120.000,00
m)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 x ex sub 5, ex sub 6 e ex sub 7 cancellazione iscrizione ipoteca volontaria € 35,00	€ 917,00
n)	Attestazione di Prestazione Energetica	€ 400,00

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

Considerata il particolare sviluppo planimetrico dello stesso, l'ubicazione e la condizione urbanistica se ne propone la vendita come unico lotto.

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.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio

Servizi Demografici del Comune di Casaluce ed el Comune di Aversa (Ce) (Cfr. All. n.3 – *Certificati*):

- Il certificato di stato civile della debitrice Sig.ra _____, accertando che la stessa risulta di stato libero;
- il certificato di **residenza storica anagrafica** della debitrice Sig.ra _____, accertando che la stessa, alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **16/04/2024**, risultava residente all'indirizzo al quale è ubicato il lotto pignorato;
- Il certificato di **stato di famiglia anagrafica** della debitrice Sig.ra _____, accertando che la stessa abita il bene pignorato unitamente ai propri figli.

ALLEGATI:

Allegato n.1

Verbale di accesso del 17/07/2024

Allegato n.2

Documentazione ipocatastale

- Elenco formalità immobile pignorato sub 7
- Elenco formalità ex sub 5
- Elenco formalità ex sub 6

Allegato n.3

Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Casaluce (Ce) e Comune di Aversa (Ce)

- Certificato di stato libero debitrice
- Certificato di residenza storica debitrice
- Certificato di stato di famiglia debitrice

Allegato n.4

Atti di trasferimento

- atto di **compravendita** del **03/05/2010** del Notaio _____, rep. n.100203, racc. n. 60390, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 07/05/2010 ai nn. 17768/11696 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutata*);
- Atto di **donazione-divisione** del **24/05/1993** del Notaio _____ rep. n.16181, racc. n.6152, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta, il 27/05/1993 ai nn.12284/9958 e nn.12285/9959 (All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*)
- Nota di trascrizione successione dante causa del **02/12/1988** nn. 26343/21136 (Cfr. All. n.4.3 – *Nota di trascriz. successione*)
- Atto di **compravendita** del **06/05/1963** del Notaio Dott. _____ (Cfr. All. n.4.4 – *Atto di compravendita del 1963*)

Allegato n.5

Dati catastali:

- Visura storica immobile pignorato sub 7 part 5076
- Planimetria catastale sub 7 del 12/12/2013

- Visura storica immobile ex sub 5 part 5076
- Planimetria catastale ex sub 5 del 19/04/1999
- Visura storica immobile ex sub 6 part 5076
- Planimetria catastale ex sub 6 del 19/04/1999
- Visura storica particella di terreno part. 5076 fg 10
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. part. 5076 fg 10

Allegato n.6

Documentazione Uff. Tecnico del Comune di Casaluce (Ce)

- Autorizzazione per l'esecuzione lavori edili n.14/1346 del 21/05/1965
- Autorizzazione per l'esecuzione lavori edili n.37/69 del 21/11/1969
- Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n.49 del 05/05/1982
- Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n.60 del 30/09/1999

Allegato n.7

Grafici di inquadramento

- Aerofotogrammetria e mappa catastale
- Vista satellitare dell'area oggetto d'interesse e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.R.G. del Comune di Casaluce:
- tav. zonizzazione e art. 20 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Casaluce

Allegato n.8

Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità

Allegato n.9

Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici

Allegato n.10

Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania

Allegato n.11

Banca dati quotazioni immobiliari

- l'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), I sem. 202a (ultimo aggiornamento)
- il portale www.borsinoimmobiliare.it- anno 2024
- annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n.40 pagine (1 facciata) oltre n.37 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 11/12/2024

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco

