



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)



Procedimento di Esecuzione: R.G. 137/2024



RELAZIONE DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Monica MARRAZZO

Creditore Procedente: XXXXXX



Parte Esecutata: XXXXXX+ XXXXXX



Esperto: arch. Raffaella POLVERINO



prossima udienza: 30/09/2025





Stima di intera proprietà del compendio immobiliare composto da un'abitazione con annesso sottotetto e porzione di cortile, site nel Comune di Teverola (CE) alla XXXXXX e precisamente: 1 abitazione al piano rialzato ed un vano sottotetto al secondo piano, consistenza vani 8, riportata in Catasto Fabbricati al XXXXXX, subalterno 4 e 7 aggraffati.

I N D I C E

PREMESSA	3
INDAGINI	5
CONCLUSIONI	28

A L L E G A T I

1. LOTTO UNICO

- 1.1. Rilievo planimetrico
- 1.2. Rilievo fotografico
- 1.3. Visura Catastale
- 1.4. Planimetria Catastale
- 1.5. Foto satellitare
- 1.6. Tavola delle difformità
- 1.7. Mappa catastale

2. ESTRATTI – CERTIFICAZIONI – ATTI

- 2.1. Certificati storico residenza/matrimonio debitore
- 2.2. Atto di provenienza
- 2.3. Titoli autorizzativi
- 2.4. Ispezioni Ipotecarie
- 2.5. Quotazioni Agenzia del Territorio - OMI
- 2.6. Quotazioni borsino immobiliare
- 2.7. Certificazione UTC Comune
- 2.8. Sentenza separazione giudiziale

PREMESSA

In data 25.10.2024 il GE dott.ssa Margherita Lojodice ha nominato la sottoscritta architetto Raffaella Polverino, nata a Caserta il 13 marzo 1972, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.1051, quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto basato su atto di pignoramento trascritto in data 23.04.24 n.13265/16192. La scrivente, in data 05.11.2024 ha prestato giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. e, allo stesso tempo, ha perfezionato l'incarico con la sottoscrizione del verbale di incarico ricevuto, con il conseguente deposito telematico.

In particolare, alla sottoscritta veniva affidato il compito di redigere la perizia di stima relativa agli immobili pignorati in danno dei signori XXXXXXe XXXXXXper i relativi diritti di proprietà sull'immobile sito in Teverola (CE), di cui si riporta una sintesi:

- **intera proprietà del compendio immobiliare** composto da un'abitazione con annesso sottotetto e porzione di cortile, site nel Comune di Teverola (CE) alla XXXXXXe precisamente: 1 abitazione al piano rialzato ed un vano sottotetto al secondo piano, consistenza vani 8, riportata in Catasto Fabbricati al XXXXXX, subalterno 4 e 7 aggraffati.

Dopo aver analizzato la documentazione presente in fascicolo, la sottoscritta ha concordato con il custode nominato, dott.ssa Vanessa Chianese, l'inizio alle operazioni peritali fissando per il giorno 04/12/24 alle ore 15.00 il sopralluogo di primo accesso agli immobili pignorati. Il giorno previsto la sottoscritta si è recata presso l'immobile pignorato congiuntamente al custode dove in presenza dei debitori, regolarmente avvisati, ha eseguito i rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato. L'appartamento al piano rialzato risultava occupato dalla debitore Ebraico congiuntamente ai due figli.

L'esperto ha provveduto poi a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicativa e non esaustiva: estratti di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato, certificati di residenza e stato civile, atti di compravendita e tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.

Ha inoltrato, poi, al Comune di Teverola la richiesta di accesso a tutta la documentazione di natura concessoria ed urbanistica riguardante gli immobili, documentazione allegata alla presente.

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- ☐ se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- ☐ se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- ☐ se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutata.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutata come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutata fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

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

Dalla verifica preliminare della documentazione depositata agli atti, la scrivente ha attestato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, in data 09/05/24.

Dall'analisi della suddetta certificazione, la sottoscritta ha constatato quanto segue:

- ☐ la certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni copre il periodo di tempo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (23.04.24);
- ☐ la certificazione (sia a favore, che contro) risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.
- ☐ i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati correttamente nella detta relazione.

La scrivente ha provveduto, comunque, a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti il certificato aggiornato di residenza dei signori XXXXXXe XXXXXX(all. 1.6).

La documentazione depositata è risultata complessivamente completa (ex art. 567 c.p.c.), ovvero non ha evidenziato atti mancanti o inidonei.

INDAGINI

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

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

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutata 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'esecutata (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutata (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'esecutata (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutata; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutata), 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.

Si ritiene utile, riepilogare con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto a Napoli Nord in data 23.04.24 n.13265/16192, il bene oggetto della procedura esecutiva, ai danni dei signori XXXXXXEd XXXXXX, meglio descritto in premessa ed al successivo quesito, il quale **costituisce un unico Lotto di vendita:**

- ☐ **intera proprietà di compendio immobiliare composto da un'abitazione con annesso sottotetto e porzione di cortile**, site nel Comune di Teverola (CE) alla XXXXXXe precisamente: 1 abitazione al piano rialzato ed un vano sottotetto al secondo piano, consistenza vani 8, riportata in Catasto Fabbricati al XXXXXX, subalterno 4 e 7 aggraffati.

Da via Roma immettendosi nella II traversa sulla destra troviamo al numero civico 14 un fabbricato di due livelli fuori terra. Superando il cancello si accede tramite un portone ad una rampa di scale comune che conduce all'appartamento al piano rialzato di circa 130 mq. Proseguendo le scale al terzo livello troviamo un ambiente sottotetto di circa 60 mq. Completa il compendio una porzione di cortile pavimentata di circa 100 mq. L'altezza interna al piano rialzato è di circa 3,20 m. mentre al piano

sottotetto è al colmo 2,60 m. Il tutto riportato in Catasto fabbricati del Comune di Teverola al Catasto Fabbricati al XXXXXX, subalterno 4 e 7 aggraffati.

L'Atto di Pignoramento e la relativa Nota di Trascrizione riportano correttamente tale diritto espropriato che corrisponde a quello realmente in titolarità alle parti eseguite in forza di atto di compravendita a rogito del notaio F. Pelosi del 23.02.2012 rep.52557 con cui XXXXXXMichele, coniugato al tempo in regime di separazione legale dei beni, acquista dalla signora XXXXXXI l'unità immobiliare in Teverola riportato in Catasto fabbricati del Comune di Teverola al Catasto Fabbricati al XXXXXX, subalterno 4 e 7 aggraffati, cat. A/2, cl.2, vani 8,0.

Dall'analisi della documentazione catastale e dell'atto di pignoramento, **non si evincono inesattezze e/o difformità nei dati catastali** identificativi dei cespiti pignorati (foglio, particella, subalterno, comune) così come **non sono intervenute variazioni di tipo "Formale"** nei dati catastali **né prima né dopo il pignoramento**, ed i dati catastali contenuti nel pignoramento sono gli stessi di quelli attuali sopra riportati.

Dal punto di vista "Sostanziale" **sono state riscontrate delle difformità planimetriche**: lo stato di fatto dei beni, come si presenta attualmente, non è conforme alla planimetria catastale depositata come meglio specificato al quesito 3 per una diversa disposizione dell'accesso al primo ambiente sulla sinistra entrando nell'appartamento e la presenza di un collegamento tra questo ambiente e l'atrio comune non presenti nella planimetria oltre ad una diversa disposizione dei balconi sul fronte sud.

Al fine della esatta individuazione del cespite è stata eseguita una sovrapposizione delle foto satellitari con le mappe catastali dell'intera particella, riscontrando la coincidenza delle sagome del fabbricato (cfr. All. 1.5) quindi, **l'immobile risulta individuato senza alcun equivoco.**



MAPPA CATASTALE

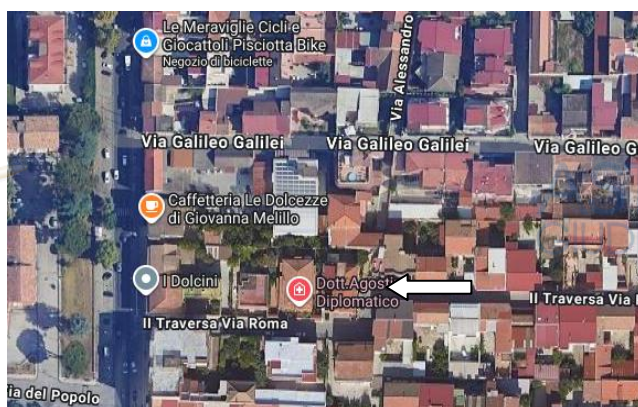


FOTO SATELLITARE

Di seguito poi, l'esperto, in considerazione della consistenza e dei dati del bene pignorato oggetto della presente procedura, ha formato, opportunamente, un **LOTTO UNICO per la vendita** ritenendo tale operazione l'unica possibile per assicurare una maggiore appetibilità sul mercato del bene.

Dati catastali del Lotto di vendita:

Intera proprietà del compendio immobiliare composto da un appartamento con sottotetto e porzione di cortile, sito nel Comune di Teverola (CE) alla XXXXXXe riportata in Catasto Fabbricati al XXXXXX, subalterno 4 e 7 aggraffati e precisamente una Unità immobiliare a destinazione residenziale sito in Teverola (CE) al numero 14 della II traversa di via Roma, sita al piano rialzato di un fabbricato di circa 130 mq oltre il sottotetto calpestabile al secondo piano di circa 60 mq ed una porzione di corte interna di circa 100 mq. Percorrendo la rampa di scala comune al secondo piano attraverso un portoncino si accede al piano sottotetto, che si presenta come unico ambiente allo stato grezzo, utilizzato come deposito.

Confini intero lotto:

Confina ad Est con corte comune sub. 8 e poi con plla 191 e 5563, a Nord con via Galilei e con plla 5563, a Sud con corte comune sub. 8 e poi con II traversa di via Roma, ad Ovest con atrio e scale comuni sub. 9 e plla e 620 sub. 6.

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 esecutata.

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'esecutata 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.

Caratteristiche della zona e contesto: Teverola è un comune italiano di 14.986 abitanti della provincia di Caserta in Campania. Teverola è situata nell'agro aversano e nella fertile pianura campana, non lontano da corsi fluviali importanti come il Volturno e i Regi Lagni. Sorge inoltre sulla via Antica consolare campana, che congiungeva in epoca romana Capua con Pozzuoli, il cui percorso è oggi ricalcato dal tratto locale dell'ex strada statale 7 bis di Terra di Lavoro, oggi di competenza provinciale. Il territorio comunale è inoltre attraversato dalla tratta ferroviaria Villa Literno-Aversa facente parte della ferrovia Roma-Formia-Napoli e dalla tratta ferroviaria Aversa-Caserta facente parte della ferrovia Napoli-Foggia. Oggi l'abitato risulta saldamente collegato ai comuni di Aversa, Casaluce e Carinaro tale da formare una singola conurbazione. Invece le città confinanti di Santa Maria Capua Vetere e Mariglianese sono distaccate dal centro abitato. Inoltre il centro abitato è attraversato dalla strada principale della città cioè il tratto storico della SS 7 bis che collega Capua ad Atripalda.

Il centro storico di Teverola si concentra in *via Garibaldi* e *via Camillo Benso Conte Di Cavour* dove si trovano la chiesa della città, il Palazzo Carafa e il Palazzo Di Città (detto il Municipio), è caratterizzato da un tessuto di case a corte. Si tratta d'una tipologia edilizia tipica dell'area aversana e discendente dal modello romano della domus, che qui si rivela perfettamente funzionale al sistema sociale patriarcale e alla duplice destinazione residenziale e agricola dell'abitato.

L'U.I. pignorata si trova in una traversa di via Roma, a poche centinaia di metri dalla sede del comune, caratterizzata da cortine di abitazioni unifamiliari e bifamiliari su due livelli con corte interna scoperta e giardino retrostante. All'intorno c'è una discreta quantità di servizi come esercizi commerciali di prima necessità quali supermercati, una farmacia, tabacchi, pizzerie, etc. A pochi chilometri dall'abitazione, è possibile trovare anche scuole primarie e secondarie, l'ufficio postale, distributori di carburante, etc.

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il compendio di cui fa parte il bene pignorato è costituito da un fabbricato di due livelli fuori terra oltre il sottotetto prospiciente la strada e con giardino retrostante parzialmente pavimentato. L'edificio è stato realizzato negli anni 70.

Accesso: Al bene staggito si accede dalla seconda traversa di via Roma al numero civico 14, dove alla fine della strada sulla destra si trova la recinzione del fabbricato. L'accesso carrabile e successivamente l'ingresso pedonale all'area comune del bene conducono al portone dell'edificio.



ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DA II TRAVERSA DI VIA ROMA

Caratteristiche strutturali: La tipologia strutturale del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, con orizzontamenti in laterocemento, tamponature in laterizio e finitura ad intonaco e tinteggiatura. Il piano di copertura del fabbricato è a doppia falda.



PROSPETTO INTERNO ED AREA ESCLUSIVA APERTA



Composizione interna: l'abitazione è situata al piano rialzato con un'altezza interna di 3,50 ml. Inizialmente nasce come deposito. Oggi invece risulta modificata sia nella distribuzione interna che nella destinazione d'uso. Nel dettaglio la porta d'ingresso al piano rialzato apre in un ambiente utilizzato come

soggiorno. Da qui un corridoio porta a sinistra alla sala da pranzo da cui si accede ad una piccola cucina e proseguendo conduce a due camere da letto ed un bagno. Completano l'abitazione due balconi sul fronte est del fabbricato ed uno sul fronte ovest che tramite un paio di gradini conduce alla corte interna comune ed all'area pavimentata di forma rettangolare di proprietà esclusiva di circa 100 mq situata sul confine nord ovest del lotto. Completa il compendio una porzione di sottotetto di circa 60 mq posta al secondo piano sul lato nord del fabbricato che si presenta allo stato grezzo, mancante di aperture ad eccezione del portoncino di accesso. Fa parte della proprietà anche il primo ambiente di circa 25 mq che si trova sulla sinistra entrando nell'abitazione a cui si accede dal balcone posto sulla facciata ovest all'interno della corte e che attualmente è utilizzato come ambiente della proprietà adiacente.



Condizioni di manutenzione: Per quanto riguarda la porzione di fabbricato nella sua interezza si manifesta uno stato di manutenzione discreto. L'intera abitazione è stata oggetto di ristrutturazione nel 2012. Sono presenti rifiniture, quali pavimenti e rivestimenti di discreta fattura ed in buone condizioni. Il pavimento è in gres porcellanato in tutti gli ambienti. Nel bagno padronale per il pavimento e rivestimento delle pareti sono state utilizzate piastrelle di formato quadrato di colore bianco e marrone. Tutte le pareti sono tinteggiate in colore chiaro, in pittura lavabile e sembrano in buone condizioni. Le porte interne sono in legno scuro, tipo noce; mentre i serramenti esterni sono in legno ed alluminio con taglio termico e grate esterne alla romana in ferro.

Impianti: Sono presenti l'impianto elettrico, come quello idraulico che sembrerebbero a norma, anche se non sono state esibite le relative dichiarazioni di conformità. Infine, il bene non è dotato di A.P.E. e, per il suo ottenimento, si dovrà considerare un onorario per spese tecniche di € 300,00. Tale importo sarà detratto dal valore della stima al quesito 12.



Le caratteristiche costruttive e di rifinitura sono sintetizzate nella tabella a seguire:

Tabella 1

Strutture	Tipologia
Struttura portante/Solai	Telai portanti in latero-cemento e solai in Latero-cemento
Tramezzature	Laterizi
Impianti	
Riscaldamento	Caloriferi alimentati da caldaia metano
Idrico	Sottotraccia- consigliabile verifica
Elettrico	Sottotraccia- consigliabile verifica
Igienico-sanitario	Sottotraccia- consigliabile verifica
Rifiniture	
Pitturazione esterna	Intonaco civile tipo "rustico"
Pitturazione interna	Pittura lavabile di colore bianco , giallo e rosa
Infissi esterni	Legno e alluminio e oscuranti in ferro
Infissi interni	Legno tamburato, a bussola
Pavimenti e Rivestimenti	Gres porcellanato e Monocotture

Esposizione: l'abitazione ha una buona esposizione con aperture degli ambienti ad est ed ovest. Gli ambienti risultano in ogni caso tutti illuminati ed aerati.

Dotazioni condominiali, pertinenze ed accessori: le uniche dotazioni comuni presenti sono le scale interne di accesso alle unità abitative e parte dell'area esterna che circonda il fabbricato, almeno da quanto analizzato dalla scrivente, anche sulla base dei titoli di provenienza e di quanto depositato all'Agenzia del Territorio. Parte della corte interna retrostante e confinante a nord è suddivisa in due beni

di proprietà esclusiva, di cui una oggetto di pignoramento.

Determinazione delle superfici commerciali: Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, una tabella con l'indicazione delle dimensioni principali dell'abitazione, le superfici coperte e scoperte e le superfici commerciali¹, residenziali e non residenziali² dell'immobile, meglio dettagliati nei grafici allegati (cfr All. 1.1).

Ai fini della valutazione, saranno utilizzate le sole superfici commerciali, residenziali e non residenziali, graficizzate e rettificare applicando i dovuti coefficienti correttivi. Pertanto è possibile riassumere:

Descrizione	Sup. cop./ scop. [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Vani residenziali	135,00	1,00	135,00
Balconi coperti	30,33	0,30	9,09
Porzione di corte	104,00	0,25	26,00
sottotetto	60,20	0,35	21,00
TOTALE superficie commerciale del compendio pignorato			191,09

N.B. la tabella si riferisce alle superfici e dimensioni dello stato di fatto trovato al momento del sopralluogo.

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;

¹La Superficie Reale o Commerciale di un'unità immobiliare viene misurata sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali fino ad un massimo di cinquanta cm e a metà i muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale; in particolare la superficie commerciale residenziale è relativa alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; la superficie commerciale non residenziale è relativa alla superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, e a quella dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili.

²Si precisa che eventuali discrepanze delle superfici considerate, così come da rilievo effettuato, non incideranno sul *più probabile valore di mercato*, perché lo stesso si intende a corpo e non a misura.

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Il compendio pignorato è formato da un'abitazione con sottotetto e posto auto scoperto aggraffati, attualmente identificato con i seguenti dati (*cfr. All. 1.3 e 1.4*):

- ☐ Catasto Fabbricati di Caserta, Comune di Teverola, XXXXXX, subalterno 4 e 7 aggraffati
- ☐ Intestatari: XXXXXX per l'intera proprietà.

Sono state prodotte sia la visura storica, che la planimetria catastale. Il primo atto anteriore al ventennio, come riportato nella Certificazione Notarile, è l'atto di compravendita per Notaio F. Pelosi del 23.02.2012 rep. n. 52557 con cui la Sig.ra XXXXXX vende al debitore XXXXXX il bene. L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il compendio in oggetto è pervenuto alla Sig.ra XXXXXX in parte (p.lla 191/m) per atto di compravendita per atto del Notaio Farinaro del 23.09.70 n.23514; quanto alle p.lle 266/f e 21/f per atto di compravendita per Notar Farinaro del 6.06.74 n.12127.

Poiché tale atto è successivo all'impianto meccanografico, non si è prodotta la visura storica all'impianto, poiché quella prodotta dalla scrivente arriva fino ad esso, riportando tutti i passaggi di proprietà, dalla realizzazione del fabbricato ad oggi. Tanto più che dalle verifiche effettuate all'Agenzia del Territorio e dalla ricostruzione della storia catastale fatta dalla scrivente, unitamente alla lettura degli atti di compravendita, è evidente che non ci sono state mutazioni e la storia catastale del fabbricato è chiaramente definita, come di seguito dettagliata.

Storia catastale

Non ci sono state variazioni nei principali dati identificativi (comune censuario, foglio, particella, subalterno) dall'accatastamento dell'immobile ad oggi. L'intero fabbricato è stato realizzato nell'anno 1972. I dati significativi sono sempre gli stessi e, come riportato all'inizio del paragrafo, anche all'attualità i beni sono ancora identificati con gli stessi dati, come emerge dalle visure alla presente allegate, ed alla quale si rimanda per il dettaglio di tutti i passaggi (*cfr All. n.1.3*).

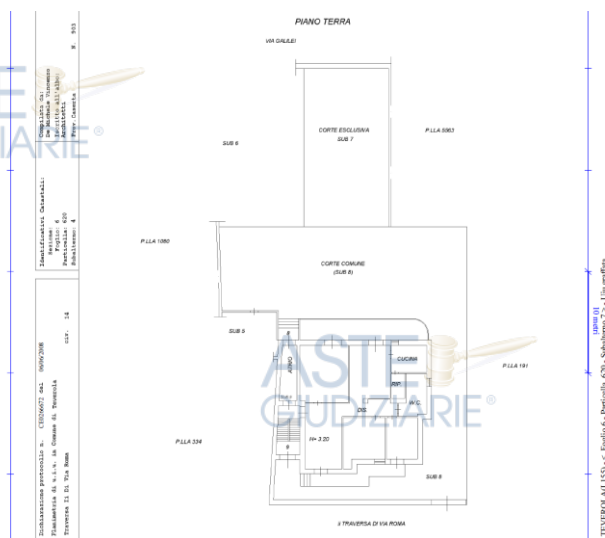
Difformità della situazione reale rispetto alla planimetria catastale

Dai sopralluoghi effettuati e dal confronto con la raffigurazione catastale reperita all'Agenzia del Territorio risulta una difformità che si sostanzia nella chiusura dell'accesso al primo ambiente sulla sinistra entrando nell'appartamento. A tale ambiente si accede dalla porta finestra posta sul balcone del prospetto ovest, ed al momento dell'accesso risultava annesso alla particella adiacente (sub. 9). Inoltre sul prospetto sud del fabbricato in planimetria è riportato un unico balcone che corre lungo la facciata, mentre nella realtà Nel dettaglio, le modifiche riscontrate rispetto alla planimetria sono riportati nella tavola delle difformità allegata alla presente relazione (*cfr All. 1.6*). Nei successivi paragrafi si riportano le difformità rispetto alle concessioni rilasciate.

In sintesi, quindi, **non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi.**



Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate, successivamente alla regolarizzazione urbanistica, attraverso il ripristino della disposizione prevista dalla planimetria catastale previa presentazione di una SCIA in sanatoria al comune per la regolarizzazione urbanistica e il ripristino dello stato dei (cfr. quesito 12). Gli eventuali costi per la presentazione del DOCFA ai fini dell'aggiornamento della planimetria verranno detratti dal valore dell'immobile al quesito 12.



60 mq ed una porzione di corte interna di circa 100 mq. Confina ad Est con corte comune sub. 8 e poi con plla 191 e 5563, a Nord con via Galilei e con plla 5563, a Sud con corte comune sub. 8 e poi con II traversa di via Roma, ad Ovest con atrio e scale comuni sub. 9 e plla e 620 sub. 6. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di un vano dell'abitazione che risulta annesso alla particella adiacente ed ad una diversa tipologia di balconi sul fronte strada. Vi è Licenza Edilizia n. 1079 del 30.09.72 alla quale non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla distribuzione interna dell'abitazione e alle dimensioni delle aperture esterne sul prospetto ed a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria. Non risulta ordine di demolizione del bene. Ricade in zona "B1 residenziale" del P.U.C. vigente.

PREZZO BASE euro 179.600,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riportano a seguire, oltre alla provenienza in capo al debitore, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà sull'immobile pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del 24/04/2024. Dalle verifiche effettuate è emerso che la provenienza in favore dei debitori risulta regolarmente trascritta.

Il compendio in questione è pervenuto al debitore con il seguente titolo:

23/02/2012 – atto di compravendita a rogito Dott. Pelosi Francesco Paolo, Notaio in Succivo, del 23/02/2012 rep.52557/21036, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 07/03/2012 al n. 6190 di formalità con cui la signora Marta Guida ha venduto l'immobile al figlio XXXXXX nato a Teverola (CE) il 09 settembre 1969, per l'intera proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni (cfr. All. 2.2).

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto, ante ventennio era già di proprietà della parte venditrice, a lei pervenuta come segue:

17/09/1970 - Quanto alla p.lla 191/m con atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Farinaro del 17/09/1970 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 23/09/1970 al n. 23514 di formalità.

03/06/1974 - Quanto alle p.lle 266/f e 21/f con atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Farinaro del 03/06/1974 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06/06/1974 al n. 12127 di formalità.

Come meglio riportato ai quesiti 1 e 3, nel corso degli anni, non ci sono state importanti variazioni di dati identificativi e nella ricostruzione dei passaggi di proprietà è risultato che la consistenza catastale del bene non è diversa da quella attuale. La scrivente, infatti, oltre alle verifiche catastali, ha esaminato l'atto di provenienza in favore dei debitori ed a ritroso altri atti trovati durante le indagini peritali, i quali sono stati di aiuto nella ricostruzione della storia della realizzazione del fabbricato.

Ne è emerso che **il bene pignorato corrisponde esattamente al bene oggetto dei diversi passaggi di**

proprietà.

L'immobile in oggetto è di esclusiva proprietà del debitore, sia al momento della trascrizione del pignoramento, sia all'attualità.

La scrivente ha proceduto altresì a verificare la situazione del regime patrimoniale del debitore constatando la presenza del regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto. È stato sottoposto a pignoramento il bene per l'intero. Il bene immobile pignorato è oggetto di un diritto del quale è solidalmente titolare il debitore, come meglio specificato al quesito n.14.

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

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- ☐ il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- ☐ lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- ☐ i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- ☐ la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

A seguire si riporta quanto emerso dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del comune di Teverola (*cfr All. 2.3 e 2.7*).

DATI URBANISTICI

Attualmente nel Comune di Teverola vige il P.U.C. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 18.11.13 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Campania n.69 del 2013. Questo classifica la zona di cui fa parte l'immobile come “**zona B1 residenziale attuale**” .

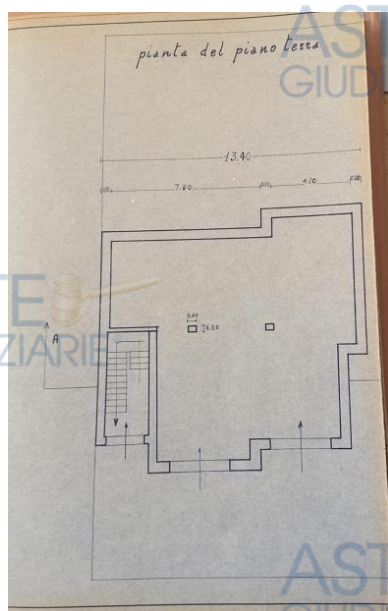
CONCESSIONE EDILIZIA, EPOCA DI REALIZZAZIONE E CONFORMITÀ

In relazione alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico, l'U.T.C. del Comune di Teverola, a seguito alla richiesta della scrivente, attesta che la realizzazione dell'immobile è avvenuta con Licenza Edilizia n. 1079 del 30.09.1972 (*cfr All. 2.3*) come certificato dal responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Teverola, agli atti di tale ufficio non risultano ulteriori titoli edilizi abilitativi che interessano l'immobile.

Mettendo a confronto la pianta dei grafici rinvenuti nella licenza edilizia, con quella depositata al catasto e con lo stato reale dei luoghi, è evidente che ci sono delle difformità. La planimetria catastale coincide con lo stato reale dei luoghi, ad eccezione dell'accesso al primo ambiente, ed è difforme dai grafici autorizzati con la licenza edilizia, così come meglio dettagliato nella tavola grafica di confronto delle difformità.

Le **non conformità rispetto al progetto approvato in Concessione Edilizia sono tutte relative allo stato di fatto**, ossia consistono in modifiche realizzate senza alcun tipo di autorizzazione edilizia; esse riguardano il diverso posizionamento di tutte le tramezzature interne ed alla modifica del prospetto

attraverso la realizzazione di porte finestre e balconi in luogo dei varchi riportati nei grafici autorizzati come meglio evidenziato nella seguente tavola delle difformità allegata alla presente relazione (*crf All. 1.6*).



PROGETTO AUTORIZZATO



STATO DI FATTO / DIFFORMITÀ

Tali difformità compaiono anche nella planimetria catastale (cfr. quesito 3, paragrafo 3.2 - rispondenza formale tra gli atti depositati e variazioni intervenute).

Il diverso posizionamento delle tramezzature, non comportano un aumento di cubatura e potranno essere sanate attraverso la presentazione di una Cila in sanatoria.

La CILA in sanatoria per opere interne è una procedura che consente di regolarizzare modifiche o lavori edilizi effettuati all'interno di un edificio senza il previo rispetto delle normative edilizie o la presentazione della CILA regolare. Questa opzione è particolarmente rilevante quando si tratta di interventi che coinvolgono soltanto gli spazi interni dell'immobile, senza apportare modifiche strutturali o che non influenzano la volumetria complessiva dell'edificio.

La procedura di CILA in sanatoria comporta dei costi, tra cui i diritti di segreteria comunali e la parcella del tecnico incaricato di redigere la relazione tecnica asseverata oltre ad una sanzione pecuniaria.

Per la presentazione della CILA in sanatoria presso l'UTC di Teverola, si devono precedere diritti di segreteria di circa € 500, costi professionali di circa € 2.000 oltre ad una sanzione pecuniaria di circa € 1.000 euro. Per tutto quanto descritto il costo complessivo per sanare l'immobile è di circa 3.500 euro, compresi i diritti di segreteria, gli eventuali bolli ed il compenso di un tecnico abilitato. A seguito della CILA, come previsto dalla normativa, sarà necessario presentare il DOCFA per aggiornare la planimetria catastale e sostenere i relativi costi, ammontanti ad euro 500,00, così come determinati al quesito 3.

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.).

L'immobile pignorato è **occupato** dalla signora XXXXXX congiuntamente ai due figli maggiorenni del debitore. Si rimanda al quesito 14 per le risultanze dei certificati di residenza.

Il debitore XXXXXX si è coniugato in regime di separazione legale dei beni il 20 giugno 1998 con XXXXXX, come da certificato allegato. Successivamente si è separato con sentenza dell'8.02.2023 del Tribunale di Napoli Nord I sez.civ. Con detta sentenza di separazione giudiziale è stata assegnata alla ex coniuge Sig.ra XXXXXX (Teverola 27.07.73) la casa coniugale (di cui in oggetto del pignoramento) unitamente ai figli minori XXXXXX Mario (Napoli 21.05.07) e XXXXXX Federica (Napoli 4.03.09).

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:

- 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;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- Domande giudiziali;
- 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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

Non esistono particolari vincoli né oneri gravanti sul bene, che ne possano pregiudicare la vendita forzata. L'immobile è chiaramente identificato nei dati catastali.

Dai pubblici registri e dall'esame della diversa documentazione a disposizione, al momento **non risultano altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati e/o agli stessi soggetti, né in epoca antecedente né successiva rispetto a quella oggetto della presente relazione **e neppure sono emerse altre formalità pregiudizievoli** oppure procedimenti giudiziali civili, atti di disposizione del bene, ordinanze di assegnazione della casa coniugale o provvedimenti penali di sequestro preventivo o di confisca; ed ancora non emergono provvedimenti di vincoli storico-artistici, o atti impositivi di servitù. Ed ancora, **sull'immobile pignorato**, sia prima sia dopo il pignoramento di cui trattasi, **è emersa una sola iscrizione**, come dettagliato nello schema sintetico a seguire (cfr. All. 2.4).

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

1. **Domande giudiziali:**nulla
2. **Atti di asservimento** urbanistici e cessioni di cubatura:.....nulla
3. **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:..
con **sentenza di separazione giudiziale** (Cfr. All. 2.8) dell'8.02.2023 del Tribunale di Napoli Nord I sez.civ. è stata assegnata **alla ex coniuge Sig.ra XXXXXX la casa coniugale oggetto del pignoramento**, unitamente ai figli minori XXXXXX e XXXXXX.
4. **Altri pesi** o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:.....nulla
5. **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici** e di altro tipo:.....nulla

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

1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 07/03/2012 - iscrizione di **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - Registro Particolare 672 Registro Generale 8593 - notaio Pelosi Francesco Paolo Repertorio 52558/21037 del 23/02/2012 contro il debitore ipotecario XXXXXX

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE DEL 23/04/2024 - Registro Particolare 13265 Registro Generale 16192 – Atto esecutivo -Verbale di pignoramento immobili; TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 1966 del 18/03/24, promosso da XXXXXX contro XXXXXX

3. **Difformità urbanistico – edilizie:**

Come visto in precedenza, l'immobile presenta le irregolarità descritte al Quesito 6 per la quale è stato stimato un costo complessivo di Euro 3.500 per l'ottenimento della regolarità urbanistica; costo detratto al valore finale dell'immobile al quesito 12.

4. **Difformità catastali:**

Le difformità catastali presenti sono quelle relative alla distribuzione planimetrica rispetto allo stato dei luoghi i cui costi per la presentazione della pratica DOCFA al fine di aggiornare la planimetria catastale, determinati in Euro 500,00, saranno detratti dalla valutazione finale al quesito 12.

Con riferimento alla cancellazione di dette formalità pregiudizievoli (*Iscrizioni*) e alla Trascrizione del Pignoramento, precedentemente descritta si prevedono costi pari al **4%** del valore stimato (*circa € 7.500,00*).

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato non ricade più su suolo demaniale come da attestazione rilasciata dall'UTC del comune di Teverola (*cfr. All. 2.7*).

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

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

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

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

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

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

Il bene pignorato non é gravato da nessuno di questi pesi come da dichiarazione dell'UTC dl comune di Teverola .

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.

Non si è a conoscenza se vi siano spese di gestione o manutenzione dell'immobile né tanto meno spese derivanti da altre cause in corso.

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 **OBLIGATORIAMENTE** 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.

Intera proprietà del compendio immobiliare composto da un appartamento con sottotetto e porzione di cortile, sito nel Comune di Teverola (CE) alla XXXXXXe riportata in Catasto Fabbricati al XXXXXX, subalterno 4 e 7 aggraffati e precisamente una Unità immobiliare a destinazione residenziale sito in Teverola (CE) al numero 14 della II traversa di via Roma, sita al piano rialzato di un fabbricato di

circa 130 mq oltre il sottotetto calpestabile al secondo piano di circa 60 mq ed una porzione di corte interna di circa 100 mq.

Il metodo di stima utilizzato, in quanto ritenuto più appropriato, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**). Il compendio immobiliare oggetto di stima, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, abbraccia il tipico mercato immobiliare ordinario della residenza, con la tipologia di compravendita tipica della zona. Nel determinare il valore dei cespiti, si è tenuto conto di fattori che sono tipici di questo mercato quali, ad esempio, la centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano, la presenza di attrezzature collettive e verde pubblico, di scuole, la viabilità, i parcheggi, il rumore ed il traffico al contorno, etc. (caratteristiche estrinseche) ed ancora i requisiti di prospicienza e di luminosità, il piano, l'accessibilità, il grado di finitura esterna ed interna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, la vetustà, lo stato di manutenzione degli impianti e d'uso degli immobili, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive ed architettoniche, la presenza di verde privato e di cortili interni, l'ampiezza dell'area esterna di pertinenza, etc. (caratteristiche intrinseche).

Esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile, la ricerca del più equo valore di mercato si è basata sull'analisi dei dati raccolti dagli intermediari della zona, attraverso le indicazioni fornite dai tecnici locali e professionisti che hanno operato in zona, ed in maniera analitica attraverso gli elenchi del borsino immobiliare, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (dati OMI).

Il borsino immobiliare³ aggiornato a maggio 2025, per la tipologia simile alla nostra, abitazioni in stabili di fascia media, riporta i seguenti dati: valore minimo 753,00 €/mq; valore medio 992,00 €/mq; valore massimo 1.232,00 €/mq. (cfr. All. 2.6).

Per i dati tabellati dall'OMI, invece, al secondo semestre dell'anno 2024 nel comune di Teverola, zona centro urbano ed espansione, la tipologia presa in esame (abitazioni civili con stato conservativo normale) riporta dei valori che oscillano da un minimo di 830,00 €/mq ad un massimo di 1150,00 €/mq (cfr. All. 2.5).

Infine è stato fatto un riscontro sul libero mercato, attraverso un'indagine di valori reperiti da agenzie immobiliari della zona⁴, perché questi dati sono ritenuti generalmente più realistici. Infatti gli intermediari, operando sul territorio in analisi, hanno sotto controllo la reale situazione del mercato locale, nell'esatto momento storico dell'analisi. La veridicità dei dati si è infine confrontata con le offerte di vendita on-line dei siti web dedicati e delle riviste di settore. L'andamento del mercato immobiliare a Teverola indica un aumento dei prezzi negli ultimi 12 mesi, con un +5,3% per le case e un +1,2% per gli appartamenti. Nello specifico, i prezzi degli immobili residenziali in vendita a Giugno 2025 al centro di Teverola hanno raggiunto una media di 1.320€ al metro quadro, registrando un aumento del 9,44%

³ Dati Borsino immobiliare: pubblicazioni di quotazioni e rendimenti a maggio 2025; Comune: Teverola; Zona: centro urbano ed espansione

⁴ ImmobiliSmart, viale Europa 57, Aversa - Touch Immobiliare, via Kennedy 51, Aversa

rispetto a Giugno 2024. Le agenzie immobiliari consultate hanno riferito di un mercato immobiliare in lieve crescita, rispecchiando così lo stesso andamento nazionale. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 920 al metro quadro. Al momento, tuttavia, sembra che il mercato immobiliare rimarrà stabile in termini di prezzi, in quanto, soprattutto in tempi di crisi, il settore immobiliare si sta dimostrando un investimento sicuro; la zona in oggetto e quelle prossime ad essa, rispetto ad altre sul territorio, riesce a conservare un apprezzabile mercato, registrando una discreta compravendita di immobili, con prezzi che oscillano tra i 950,00 ed i 1.500,00 €/mq a seconda dello stato conservativo, con una media per la tipologia di abitazioni semi-indipendenti con giardino con stato conservativo paragonabili all'U.I. oggetto della presente perizia di 1.500,00 €/mq.

Dopo questo primo studio, analizzati i dati medi dell'OMI (990,00 €/mq), del borsino immobiliare (992,00 €/mq) e quelli forniti dalle agenzie interpellate (1.220,00 €/mq), e con riferimento alla forbice di valori ora indicata, si ritiene di assumere per la stima il valore di € 1.070,00 al mq.

Tale valore aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima viene descritto nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne.

Il fabbricato dove è situata l'unità immobiliare in esame è posto nel Comune di Teverola (CE), al confine del nucleo storico del comune. Quindi per l'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme) si può considerare un coefficiente relativo pari ad 1,00.

La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 1,00.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è: 1,00.

Infine, analizzando la situazione sociale del quartiere attraverso l'andamento della popolazione ed il numero dei reati avvenuti, si desume che il coefficiente sociale relativo è: 1,00.

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti innanzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: **1,00**.

L'immobile pignorato è un abitazione indipendente sita al piano rialzato di un fabbricato di due unità immobiliari, che possiede un'ampia area aperta al pian terreno. La distribuzione interna dell'abitazione risulta adeguata e funzionale. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali del bene è pertanto in base a quanto sopra descritto: 1,00.

Il coefficiente globale dell'edificio è: 1,00.

Moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il **coefficiente globale riassuntivo: 1,00**.



Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.070,00 al metro quadro e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per il compendio oggetto di stima è € 1.070,00 al metro quadro.**

Tenuto conto della superficie commerciale del bene, che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 191 avremo un valore dell'unità immobiliare di € 204.370,00.

Sulla scorta del valore di mercato, l'esperto per il prezzo base d'asta del cespite, come di seguito calcolato, ha tenuto 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 **del 10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tali differenze possano concretizzarsi:

- ☐ nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione in quanto con sentenza di separazione giudiziale (crf. All. 2.8) si assegna alla ex coniuge Sig.ra XXXXXX la casa coniugale (di cui in oggetto del pignoramento) unitamente ai figli minori ;
- ☐ nelle differenze indotte dalle caratteristiche e dalle condizioni tra la data della stima e la 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.

Quindi:

Valore dell'immobile – 10% = € 204.370,00 – 10% = € 183.900,00

A tale importo così determinato vanno detratti:

☐ Valore compendio	€ 183.900,00
☐ Costi regolarizz. Urbanistica	- € 3.500,00
☐ Costi DOCFA	- € 500,00
☐ <u>APE</u>	- € 300,00
Importo	€ 179.600,00

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, la sottoscritta ritiene che **il più probabile valore di mercato per l'immobile del lotto di vendita unico sia di Euro 179.600,00.**

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO € 179.600,00

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'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun

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

Si tratta della quota intera della proprietà in testa al debitore, correttamente individuata nel pignoramento, per cui non ci sono quote indivise.

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 eseguita 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'esecutata.

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'esecutata 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'esecutata, 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutata fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

Dalle risultanze dei registri nei competenti uffici del comune di Teverola è emerso quanto segue (cfr. All. 2.1).

La residenza anagrafica dell'esecutato, sia alla data del pignoramento sia all'attualità, è la seguente:

- XXXXXXvia Roma II traversa n. 14 , Teverola.

CONCLUSIONI

Dall'esame dell'intero fascicolo e dai controlli effettuati dallo scrivente, non sono emerse cause e/o ostacoli sostanziali ai fini della vendita all'asta. Si riporta di seguito un quadro sinottico:

- ☐ **intera proprietà di compendio immobiliare composto da un'abitazione con annesso sottotetto e porzione di cortile**, site nel Comune di Teverola (CE) alla XXXXXXe precisamente: 1 abitazione al piano rialzato, un vano sottotetto al secondo piano ed un'area esterna esclusiva, consistenza vani 8, riportata in Catasto Fabbricati al XXXXXX, subalterno 4 e 7 aggraffati.
- ☐ i suddetti dati catastali sono corretti e correttamente indicati nell'Atto di Pignoramento;
- ☐ Il diritto reale espropriato, corrispondente alla piena proprietà in capo al debitore è stato correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento;
- ☐ Non è regolare sotto il profilo catastale poiché lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata in ordine al posizionamento di alcuni balconi e accessi; tali difformità sono comunque regolarizzabili e per esse sono stati detratti i dovuti costi;
- ☐ I beni non sono regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico poiché vi è concessione edilizia cui non è conforme lo stato dei luoghi ; per gli interni ci sono delle difformità, comunque regolarizzabili e per



la quale sono stati detratti i costi dalla stima del bene;

- ☐ Il pignoramento risulta trascritto ed anche la notifica dello stesso è avvenuta correttamente da parte del legale del Creditore Procedente, presso la residenza del debitore.

PREZZO-BASE: Euro 179.600,00.



Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunta con scienza e coscienza.



Caserta, 28 agosto 2025



Il Consulente Esperto

Arch. Raffaella POLVERINO



Raffaella Polverino

