

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 192/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Antonella PAONE

Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

S. Maria Capua Vetere, 15 Maggio 2025

L'esperto
arch. Marialuisa DELLE FEMINE





SOMMARIO



QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	15
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	17
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	20
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	22
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	26
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	27
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	27
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	28
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	28
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	30
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	32
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	33
Prospetto riepilogativo finale.....	34



RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 192/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Antonella PAONE

Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord,
dott.ssa Antonella PAONE.

PREMESSA

Con ordinanza del 08.10.2024 veniva nominata la sottoscritta arch. Marialuisa Delle Femine, nata il 06.05.1979 a Santa Maria Capua Vetere ed ivi residente alla via G. Verdi n. 85, con studio professionale in S. Maria C. V., al c.so A. Moro, palazzo Schiavone, iscritta all'Ordine degli Architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Caserta, al n. 1610, quale esperto nella procedura promossa dalla [REDACTED] S.r.l. e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. (già doBank S.p.A.) contro il sig. [REDACTED], a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22.05.2024 ai nn. 20198/16526, iscritta al R.G.E. n. 192/24. Alla data del 13.02.2025 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato è l'avv. Ciro Palladino.

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematiche, per cui il 17.02.2025 si è depositato il Modulo per controllo documentazione specificando al

G.E. solo la particolarità che nell'atto di pignoramento veniva riportata una signora, Secondo Rita, datrice di ipoteca di un precedente pignoramento, che non era stata invece menzionata nel capoverso precedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso il 27.02.2025, risultato negativo, seguito dal successivo del 05.03.2025. Sul posto era presente il debitore, [REDACTED] il quale permise l'accesso senza porre alcun ostacolo.

Il cespite oggetto della presente relazione di stima è così costituito:

- Autorimessa/deposito ubicato al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di San Marcellino, al foglio 1, p.lla 5071, sub. 5, il quale all'atto del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni.

In sede di accesso fu quindi rilevato il suddetto bene oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Anagrafe del Comune di San Marcellino, Ufficio Stato Civile del Comune di Cesa, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di San Marcellino, Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Servizio ANPR), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di San Marcellino, mediante indagini presso diverse agenzie quali "Tecnocasa, studio San Marcellino Frignano" e "CasaDec", di Trentola Ducenta e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

a) 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.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso

cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"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.

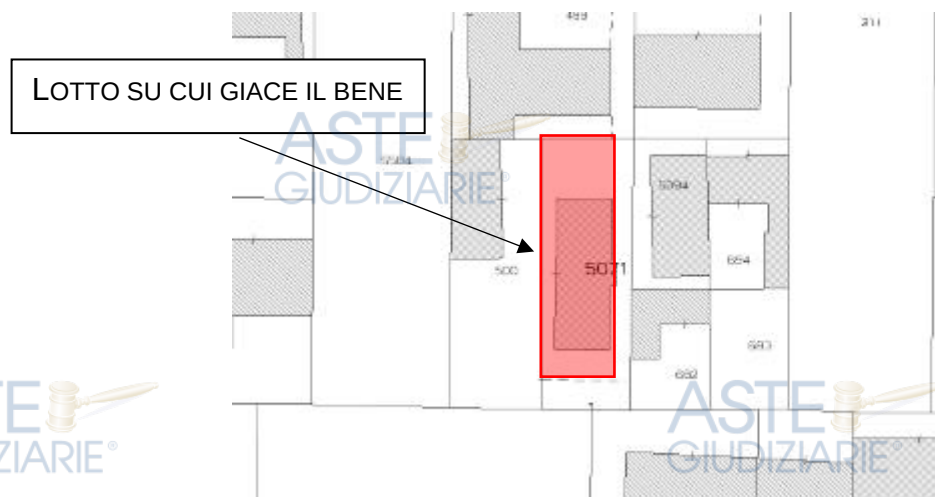
Il pignoramento ha colpito un unico bene, nella fattispecie trattasi di un'autorimessa, di piena ed intera proprietà del sig. [REDACTED]

Il bene descritto nell'atto di pignoramento coincide con quello attuale.

Siccome il pignoramento ha colpito un unico bene in capo al debitore eseguito, corrispondente ad un'autorimessa, lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, così descritto:

- **LOTTO DI VENDITA UNICO:** Autorimessa/deposito al piano seminterrato di un fabbricato residenziale ad uso familiare, distinto presso il Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino al foglio 1, p.lla 5071, sub. 5, sito in San Marcellino alla via Cesare Battisti n. 20.

L'estratto di mappa wegis riporta l'immobile includente il bene pignorato secondo le attuali coordinate satellitari, come dimostra l'immagine che segue.



Estratto di mappa wegis con individuazione dell'immobile ospitante il bene pignorato

Si passa ora alla descrizione dei confini.

CONFINI LOTTO UNICO DI VENDITA		
	Nord: Corte comune sub 1 (in proiezione) seguito da beni f. 6, p.la 499 in ditta Laezza Giovanni	
Ovest: Rampa di accesso seguito da beni f. 6, p.la 500 in ditta De Chiara Alfonso, De	Autorimessa/Deposito (f. 6, p.la 5071, sub 5)	Est: Corte comune sub 1 (in proiezione) seguito da via Battisti

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

pag. 7
tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

Chiara Leopoldo, Della Corte Rosa, Loffredo Maddalena		
	Sud: Corte comune sub 1 (in proiezione) seguito da via Diaz	

E' bene precisare che devono essere considerati oggetto di pignoramento in quota parte anche il cortile e la rampa comune al fabbricato, censiti presso il C.F. di San Marcellino al foglio 6, p.lla 5071, sub 1, quali beni comuni non censibili, coincidenti con corte e scala, comune a tutti i sub costituenti il fabbricato.

Al bene, infatti, si accede solo percorrendo il cortile e la rampa comuni.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il bene oggetto di procedura è incluso in un fabbricato residenziale, realizzato in calcestruzzo cementizio armato, di quattro piani fuori terra e uno seminterrato, situato nel territorio comunale di San Marcellino, una cittadina collocata a sud ovest della Provincia di Caserta, precisamente alla via Cesare Battisti n. 20.



Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante il bene pignorato

Le dotazioni comuni sono le aree esterne comuni e il vano scala comune, tutti censiti sotto il sub n. 1, non specificatamente pignorato in quanto bene comune non censibile, ma di fatto incluso nell'esecuzione per i diritti in quota.

Ingresso pedonale da
via Battisti



Ingresso carrabile da
via Battisti



Ingresso da via Diaz

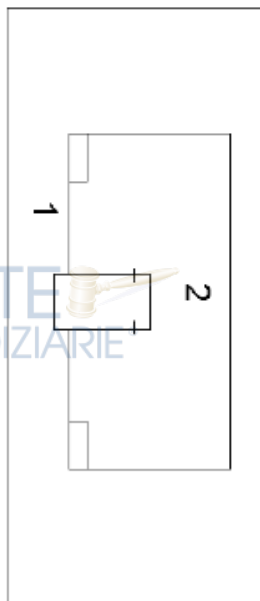


Viste esterne del fabbricato includente il bene pignorato

Per giungere al fabbricato in parola bisogna percorrere via Cesare Battisti in direzione sudd fino a giungere al civico n. 20, ma meglio ancora quello carrabile posto più a nord senza numero civico, e accedere all'area esterna comune.

Per entrare all'autorimessa pignorata, inclusa nel lotto unico di vendita, bisogna percorrere quindi il cortile comune e scendere attraverso la rampa carrabile posta ad ovest. Il bene è altresì raggiungibile mediante il vano scala comune, sempre individuato con bcnc sub 1.

Nel lotto di vendita, quindi si ribadisce, sono necessariamente compresi pro quota i beni comuni ai fini del raggiungimento al bene.



Individuazione del sub 1, corrispondente al cortile e scale comuni

Percorsa la rampa carrabile si giunge al grande vano deposito, di una superficie pari a circa mq. 145,25, a sud della quale sono stati edificati due piccoli vani, il primo di mq. 6,00 e il secondo di mq. 6,45. Ad ovest dell'intero bene è posto il vano scala comune, a cui si accede mediante una porta. L'altezza rilevata è pari a m. 3,45.

L'impianto dell'unità immobiliare è di forma rettangolare e si estende da nord a sud. Il cespite è dotato di impianto elettrico da controllare se funzionante e comunque da rivedersi al fine dell'adeguamento alla vigente normativa.

In generale la manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente.

La superficie interna utile complessiva del bene è pari a circa mq. 157,70, quella lorda è di circa mq. 170,50.

L'autorimessa/deposito confina:

- con area esterna comune (p.lla 5071, sub. 1 - b.c.n.c.), in proiezione, seguito da beni di cui al foglio 6, p.lla 499, in ditta [REDACTED] a nord;
- con area esterna comune (p.lla 5071, sub. 1 - b.c.n.c.), in proiezione, seguito da via Diaz a sud;

- con area esterna comune (p.lla 5071, sub. 1 - b.c.n.c.), in proiezione, seguito da via Battisti ad est;
- con rampa di accesso esterna (p.lla 5071, sub. 1 - b.c.n.c.), in proiezione, seguito da beni di cui al foglio 6, p.lla 500, in ditta [REDACTED]



PIANO SEMINTERRATO

Stralcio dell'elaborato planimetrico del piano seminterrato con individuazione del deposito pignorato

Il cespite pignorato è sostanzialmente composto da un'unica superficie.

La superficie interna utile complessiva del box auto, come da scheda catastale, è pari a circa mq. 24,90, mentre quella lorda è di circa mq. 26,90.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico del box auto.



Viste esterne del bene, dal cortile



Viste interne del bene

Si riporta di seguito il rilievo metrico effettuato.

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

pag. 13
tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

Beni p.lla 499

Beni p.lla 500

Deposito/Autorimessa
mq. 145,25

H
m. 3,45

Vano scala
condominiale
sub 1 b.c.n.c.

Stanza
mq. 6,45

Stanza
mq. 6,00

via Diaz

via Battisti

Rilievo dell'autorimessa

Trattandosi di un immobile ad uso autorimessa/deposito, non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima dell'immobile costituente il lotto unico di vendita.

In seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale del bene, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO DI VENDITA			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
ambienti	tipo di superficie	estensione	condizioni
1 – Ambiente principale	Superficie netta	Mq 145,25	sufficienti
2 – Vano 1	Superficie netta	Mq 6,00	sufficienti
3 – Vano 2	Superficie netta	Mq 6,45	sufficienti
Totale		Mq 157,70	
Incidenza murature (15%)		Mq 23,66	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		Mq 181,36	

Ne deriva quindi una superficie commerciale del deposito/autorimessa pari a mq. 181,36.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

correttamente nel pignoramento, precisando:

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

• se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

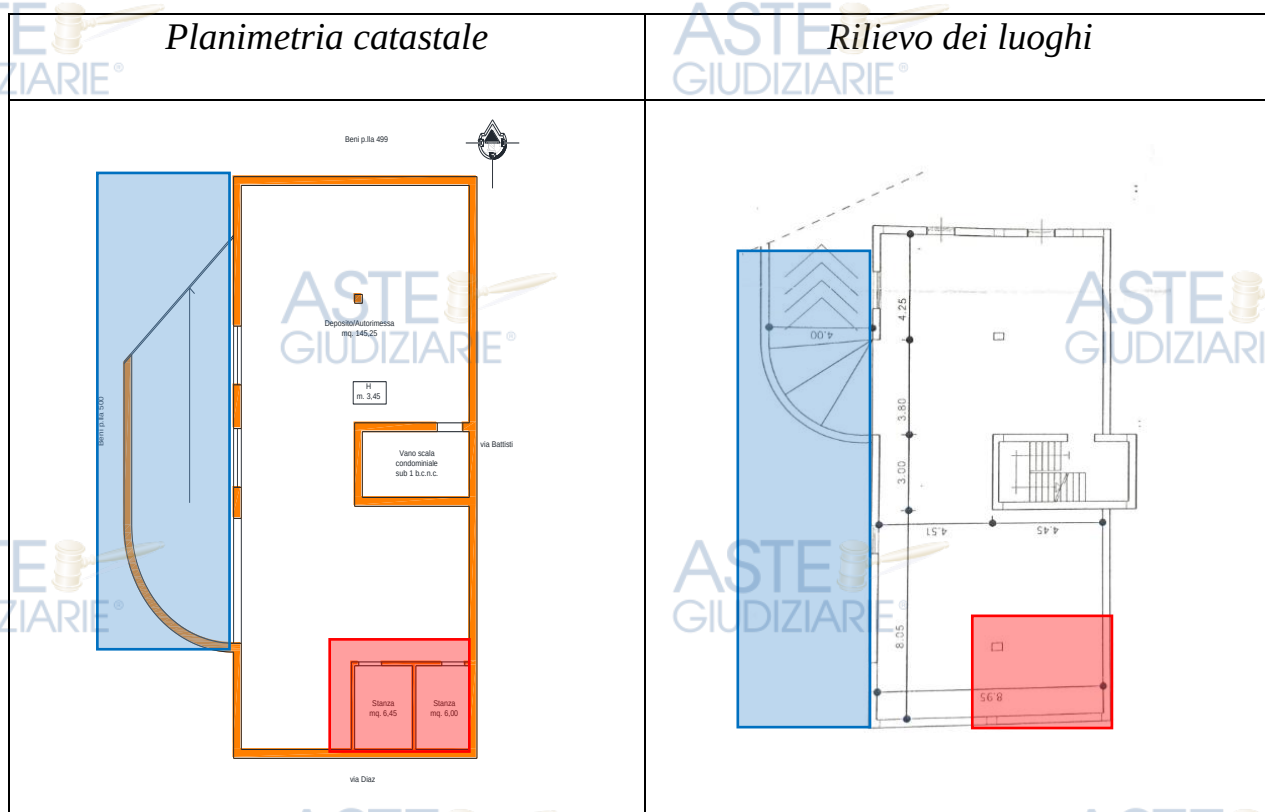
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

LOTTO DI VENDITA UNICO

CATASTO FABBRICATI									
AUTORIMESSA									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
San Marcellino	6	5071	5	C/6	2	154 m ²	Totale: 154 m ²	Euro 326,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA CESARE BATTISTI n. 7 Piano S1						
Intestati			(1) Proprietà						

Quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, a meno della lunghezza della rampa carrabile, costruita più lunga, e per i due vani costruiti all'interno del volume, come evidenziato nella tabella sottostante.



Per pura precisazione si specifica che sulla visura catastale del bene è riportato il numero civico 7, in luogo dell'attuale n. 20; tale circostanza però non si configura come difformità.

Per poter riportare la situazione catastale a quella attuale sarebbe necessario un DOCFA a rettifica, per il quale si stimano dei costi, complessivi delle spese tecniche, **pari ad € 3.000,00, che verranno decurtati dalla stima finale.**

QUESITO n. 4: 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.*

L'atto di compravendita relativo all'immobile pignorato, anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 22.05.2024, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, è il seguente:

02.04.1996, nn. 7540/6127: atto di compravendita, atto notaio Conte Gioacchino del 25.03.1996, rep. 75990/16489, a favore di [REDACTED] celibe, per quota 1/1, contro i coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, per quota ½ di nuda proprietà ciascuno, e i coniugi [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, per quota ½ di usufrutto ciascuno. Terreno di are 4 e ca 3, all'epoca censito al catasto terreni di San Marcellino al foglio 1, p.lla 681, successivamente soppressa nel momento in cui è stato fabbricato l'edificio ospitante il bene oggetto di pignoramento.

Copia del detto atto, unitamente alla nota di trascrizione, è allegata alla relazione.

Il signor Conte Luigi, quindi, all'atto della compravendita del 25.03.1996 era celibe. Dal certificato anagrafico rilasciato alla scrivente, infatti, si evince che il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio solo il 01.07.2002.

Risulta aver contratto matrimonio il 01/07/2002 a CESA (CE).
Atto N. 16 parte II serie A - anno 2002 - Comune di CESA (CE)
con
Cognome SECONDO
Nome ANGELINA
nata il 09/11/1976 in CESA (CE)

Estratto del certificato anagrafico di Conte Luigi

QUESITO n. 5: 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:

- 1) *l'epoca di realizzazione dell'immobile;*
- 2) *gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);*
- 3) *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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che

siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:

i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari 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);

3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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. /

- 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**.

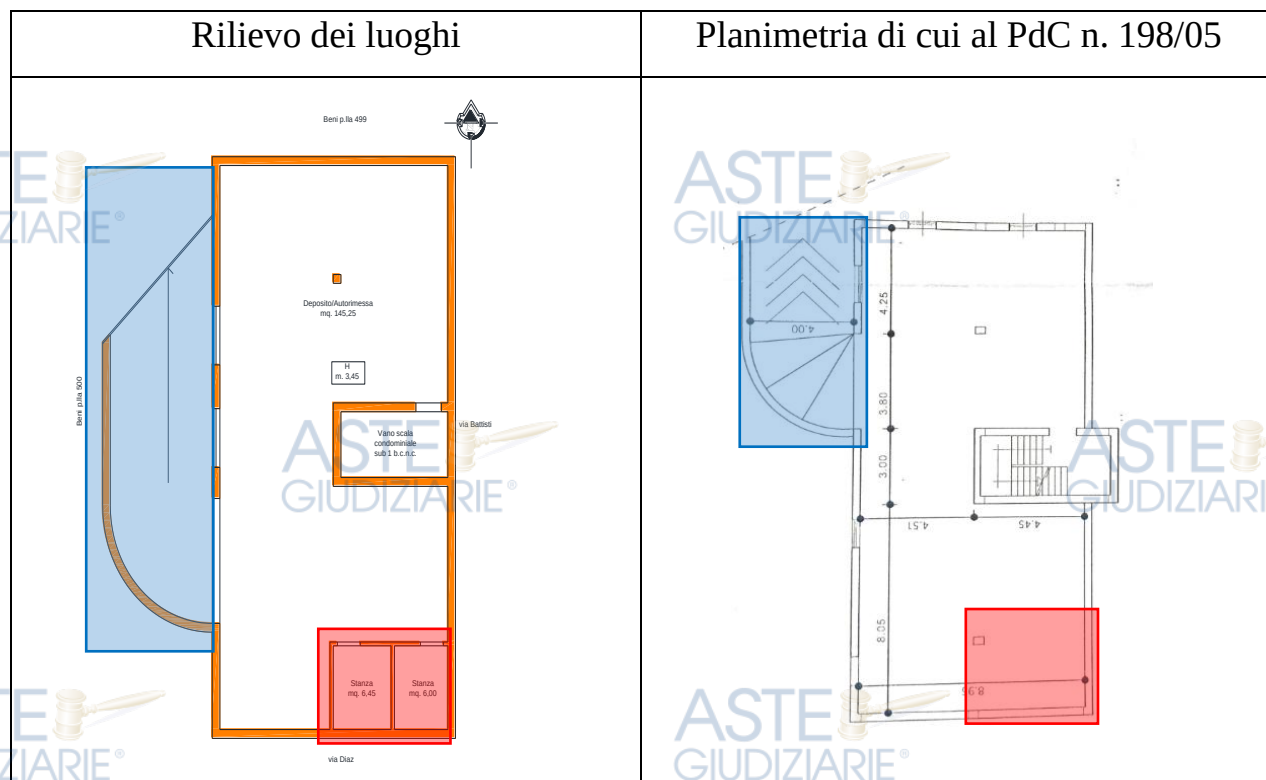
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il bene oggetto della presente relazione di stima è incluso in un fabbricato residenziale realizzato in calcestruzzo cementizio armato di quattro piani fuori terra e uno interrato, costruito alla fine dello scorso secolo, in forza di Concessione Edilizia n. 25/98 del 19.10.1998, rilasciata al sig. [REDACTED]

Detto titolo autorizzativo prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione posto ad angolo tra via Battisti e via Diaz, circondato da un cortile, su un'area complessiva di mq. 748,21, di cui il piano seminterrato prevedeva un deposito.

Il bene oggetto della presente relazione è ubicato al piano seminterrato, da cui si accede mediante una rampa di accesso carrabile, situata ad ovest del fabbricato.

Di seguito si espone il confronto tra rilievo eseguito e il grafico di progetto, che porta sostanzialmente una situazione conforme planimetricamente, al di là delle difformità che si vanno ad evidenziare.



Dalla visione dei grafici a corredo del Permesso rilasciato, infatti, è stato possibile constatare la conformità a livello volumetrico, ma:

- La rampa di accesso è stata realizzata in maniera più lunga in modo da ricavare l'ingresso nella parte più a sud rispetto a quanto concesso;
- All'interno del volume sono stati costruiti due piccoli vani nella parte sud est;
- La parete ovest riporta le aperture (finestre e passaggio carrabile) in maniera diversa.

Gli abusi commessi possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001, per un costo che in questa sede si stima in € **8.000,00**, compreso di spese tecniche, **che si andrà a decurtare dalla stima finale.**

Per pura precisazione si specifica che attualmente a San Marcellino vige il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 77 del 20.08.2020.

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di procedura ricade in “ZONA B1 – Residenziale Consolidata”, di cui si riporta di seguito un estratto della descrizione di tale sottozona riportata dalle “Norme Tecniche di Attuazione” del P.U.C. all'art. 20:

ZONA B1 – RESIDENZIALE CONSOLIDATA	Zona Territoriale Omogenea "B1" residenziale consolidata è costituita dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) la cui superfici coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq destinate alla residenza. DESTINAZIONE D'USO 1) Residenza 2) Alberghi, pensioni, ostelli, e pubblici esercizi 3) Uffici pubblici e privati, studi professionali 4) Attrezzature commerciali 5) Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport 6) laboratori sussidiari alle attività commerciali INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE mc./mq. — INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA mc./mq. 2,00 VR Volume residenziale mc./mq. 1,50 VA Volume accessorio mc./mq. 0,50 ATTREZZATURE: aree per spazi pubblici attrezzati mq/mq - aree per parcheggi pubblici mq/mq -
---	--

	aree per l'istruzione mq/mq - aree per attrezzature d'interesse comune mq/mq - ALTEZZA alla linea di gronda m. 12.00 NUMERO DEI PIANI 3 compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale piano sottotetto DISTACCO MINIMO DEGLI EDIFICI: in rapporto all'altezza m/m 1/1 assoluto m 10.00 DISTACCO MINIMO DAI CONFINI: in rapporto all'altezza m/m 0,5/1 assoluto m 05,00 È consentita la costruzione in aderenza a costruzione esistente DISTANZE DALLE STRADE: Nuovo codice della strada – STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Permesso di Costruire
--	---

QUESITO N. 6: 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.).

Come si è potuto constatare in sede di accesso, il bene in oggetto è in uso al debitore, sig. [REDACTED] unitamente alla propria famiglia.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

pag. 26
tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

Tra questi si segnalano:

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

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta – Santa Maria Capua Vetere, è stato possibile constatare che per il bene in esame, alla data del 13.05.2025, a nome del debitore esecutato e per il bene pignorato, esiste la sola seguente formalità:

	DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE
1	22.05.2024 ai nn. 20198/16526	[REDACTED]	[REDACTED]	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	San Marcellino, C.F. f. 6, p.lla 5071, sub 5.

QUESITO n. 8: 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 oggetto della presente relazione di stima non ricade su aree o suoli demaniali, né è appartenente al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

QUESITO n. 9: 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 attualmente non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile, inoltre, non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituisce bene culturale o paesaggistico.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

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

Il cespite oggetto della presente relazione non fa parte di alcun condominio essendo esso ubicato in un fabbricato ad uso residenziale familiare.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

• *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*

• *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore* (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per la valutazione del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di un appartamento si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi eventualmente applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

Ovviamente la ricerca immobiliare è stata fatta su immobili con destinazione deposito e/o autorimessa. Dal momento che i valori OMI non sono esistenti per quella zona né per destinazione terziaria, né per quella commerciale, si è preso il valore di riferimento di immobili residenziali, per poi decurtarne il 50%.

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (San Marcellino, zona D2, anno 2024, semestre 2)	Il valore medio di € 825,00 è stato ridotto del 50% in quanto trattasi di valori residenziali perché i valori per destinazione terziaria e/o commerciale non sono esistenti		€ 412,50
Studio San Marcellino Frignano, affiliato Tecnocasa, corso Italia, San Marcellino (Ce) (annuncio rif. 31276551)	50.000,00	120	€ 416,67
CasaDec Immobiliare	15.000,00	29	€ 517,24

Via IV Novembre 18, Trentola Ducenta (Ce) (annuncio rif. 32250229)		
MEDIA		€ 448,80

Non si ritiene opportuno adeguare il prezzo in quanto il bene si presenta in linea con gli immobili presi a riferimento.

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili a quello oggetto di procedura, si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Deposito/autorimessa: € 450,00 €/mq in c.t.

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- Autorimessa/Deposito:

$$€/\text{mq } 450,00 \times \text{mq } 181,36 = \mathbf{€ 81.612,00}$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per la regolarizzazione catastale, calcolati in € 3.000,00;
- dei costi per la regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 8.000,00.

Allora:

$$€ 81.612,00 - € 3.000,00 - € 8.000,00 = € 70.612,00$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che il bene stimato in sede di esecuzione immobiliare è comunque sottoposto a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$€ 70.612,00 - 15\% = € 60.020,20$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 60.000,00 in c.t.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

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

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

Il bene oggetto di stima è di piena ed intera proprietà del [REDACTED]; il pignoramento è stato quindi eseguito per l'intera quota in capo al debitore esecutato, per cui non risulta quota indivisa.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare il certificato contestuale di stato di famiglia, anagrafico di matrimonio e di residenza, prodotto tramite servizio telematico ANPR in data 12.05.2025, dal quale si evince che il [REDACTED] è residente a San Marcellino, alla via Cesare Battisti n. 8 ed ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] a Cesa. Il bene, quindi, è stato costruito sul corpo di fabbrica edificato sul suolo acquistato dal debitore quando egli era ancora celibe.

Copia del documento è altresì presente tra gli allegati.

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

- **LOTTO UNICO:** – **Piena ed intera proprietà di autorimessa/deposito** al piano seminterrato, ubicato in **San Marcellino**, alla via Cesare Battisti n. 20; devono considerarsi altresì compresi **i diritti in quota del cortile e del vano scala**, censiti quali beni comuni non censibili al foglio 1, p.lla 5071, sub 1, necessari per accedere al bene; l'autorimessa è composta da un'unica superficie, oltre due piccole stanze; il bene confina con area esterna comune (p.lla 5071, sub. 1 - b.c.n.c.), in proiezione,

seguito da beni di cui al foglio 6, p.lla 499, in ditta [REDACTED] a nord, con area esterna comune (p.lla 5071, sub. 1 - b.c.n.c.), in proiezione, seguito da via Diaz a sud, con area esterna comune (p.lla 5071, sub. 1 - b.c.n.c.), in proiezione, seguito da via Battisti ad est, con rampa di accesso esterna (p.lla 5071, sub. 1 - b.c.n.c.), in proiezione, seguito da beni di cui al foglio 6, p.lla 500, in ditta [REDACTED] ad ovest; l'autorimessa è riportata nel **C.F. del Comune di San Marcellino al foglio 1, p.lla 5071 sub. 5**; il descritto stato dei luoghi del bene corrisponde alla consistenza catastale a meno dell'ubicazione dell'accesso di ingresso e di due vani costruiti all'interno della superficie; vi è Concessione edilizia n. 25 del 19.10.1998 in ditta [REDACTED] cui lo stato dei luoghi è conforme a meno dell'ubicazione dell'accesso di ingresso e di due vani costruiti all'interno della superficie; gli abusi possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 60.000,00.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE

NUMERO LOTTO: UNICO

DIRITTO POSTO IN VENDITA: Piena ed intera proprietà

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI: C.F. di San Marcellino, foglio 1, p.lla 5071, sub 5 e diritti in quota dei beni comuni non censibili (cortile e vano scala, foglio 1, p.lla 5071, sub 1)

VALORE STIMATO: € 60.000,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 15 Maggio 2025.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



Ufficio Esecuzioni Immobiliari



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da



contro



Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 192/24



Giudice Espropriazione: dott.ssa Antonella PAONE



Esperto stimatore: arch. Marialuisa DELLE FEMINE





ELENCO ALLEGATI



- 1) Verbali di accesso;
- 2) Certificati anagrafici del debitore esecutato, [REDACTED]
- 3) Copia dell'atto di provenienza;
- 4) Ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Caserta, a nome del [REDACTED] e per il bene pignorato, con relative note;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;
- 7) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di San Marcellino;
- 8) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 9) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

