

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ANTONELLA PAONE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. **27/2025**

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE® c/

Udienza del 23/09/2025

RELAZIONE TECNICA

Aversa, 27/06/2025

L'Esperto Stimatore

Tel/fax:
Cellulare:
e-mail:
p.e.c.:
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile:

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

Premessa

Con provvedimento del **09/03/2025**, la S.V.I. nominava la sottoscritta _____, con studio tecnico alla Via _____), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. _____ ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. _____, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n.27/2025, promossa da _____ c/ _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà dell'immobile sito in **Trentola Ducenta (Ce)**, alla **Traversa Terza di Via Ambra n.1, piano primo**, identificato al N.C.E.U. di Trentola Ducenta (Ce) con fg.2, part. **5198**, sub **3**, cat. **A/3** - abitazione economica. Contestualmente, veniva nominata la Dott.ssa _____, quale Custode giudiziario del cespite.

Il giorno **11/03/2025**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **24/03/2025**, la Dott.ssa _____, a mezzo raccomandata a/r, comunicava alla parte debitrice la data del primo accesso, fissato per il giorno **08/04/2025**, alle ore **15.30**, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **08/04/2025**, la sottoscritta, unitamente alla propria collaboratrice tecnica ed alla Custode, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura, riscontrando corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i dati identificativi riportati in atti; si precisa unicamente che l'indirizzo attuale risulta essere "*Traversa Terza di Via Ambra n.1*", in luogo della "*Via Ambra n.47*", riportato nei documenti catastali ed in atti. All'accesso era presente la madre del debitore, la Sig.ra _____, che permetteva l'accesso al cespite ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

Durante il sopralluogo, veniva accertato che l'immobile versa in uno stato "grezzo" (privo di porte, finestre, impianti, finiture, ecc.) ed occupato unicamente da alcuni beni del debitore; l'Esperto eseguiva, pertanto, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata, riscontrando alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile (datata **29/10/2003**), preventivamente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Trentola Ducenta (Ce) - Servizi Catastali (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*, All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*, All. n.8.2 - *Planimetria difformità* ed All. n. 9 - *Doc. fotografica*). La Sig.ra _____, dichiarava, altresì, che per il complesso edilizio in cui ricade il bene pignorato non sussiste un'amministrazione condominiale, in quanto trattasi di un compendio familiare (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

In data **25/03/2025**, preliminarmente all'accesso, la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Trentola Ducenta (Ce) e del Comune di Lusciano (Ce) copia del certificato di residenza storico del debitore, accertando che lo stesso non risulta residente

presso l'immobile in esame, come accertato in sede di accesso. Nella medesima data l'Esperto acquisiva anche copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, al fine di verificarne il regime patrimoniale (Cfr. All. n.3 – *Certificati* e quesito n.13).

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

In data **27/06/2025** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	5
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	12
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	18
QUESITO N. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	23
QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	24
QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	25
QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	26
QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	26
QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni.....	26
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	31
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.....	31
QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	31

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

Come indicato nel modulo di controllo depositato dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data **10/04/2025** (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. di Trentola Ducenta (Ce) al fg 2, part. **5198**, sub **3**, cat. **A/3**, cl.4, cons. **3,5** vani, sup. cat. **110** mq, rend. **€ 280,18**, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla certificazione del Dott. _____, Notaio in Perugia, redatta e depositata in data **18/02/2025**, contenente:

- le generalità anagrafiche del debitore (Sig. _____, nato a _____ il _____ - c.f.: _____);
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- la quota pignorata (piena proprietà);
- il quadro sinottico della provenienza nel ventennio e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione;
- la Conservatoria dei RR. II. consultata (Caserta);
- non indica con precisione il periodo esaminato, tuttavia, risale sino all'atto di **compravendita** del **21/07/2004**, del Notaio _____ rep. n. **172980**, racc. n.19145, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta il 29/07/2004, ai nn.31195/22103, in favore della *de cuius*, che si configura, pertanto, come atto *inter vivos* ultraventennale a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale).

Detta certificazione, dunque, **risulta completa e risulta garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio**.

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

- l'elenco delle formalità gravanti sul cespite pignorato sub 3;
- la nota di trascrizione relativa alla successione di una precedente proprietaria, presente tra le formalità rinvenute;
- l'elenco delle formalità gravanti sul debitore;
- l'atto di **compravendita** in favore del debitore del **01/03/2019** del Notaio _____ rep. n. **77392**, racc. n.20063, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta il 12/03/2019, ai nn.8809/6906;
- l'atto ultraventennale citato in certificazione.

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali del bene ma non precisa se siano quelli storici; alla stessa risulta allegato anche un estratto di mappa. La scrivente, dunque, al fine di espletare con completezza il mandato ricevuto, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle

Entrate di Trentola Ducenta (Ce) - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n.5 - *Dati Catastali*):

- la **visura catastale storica** del cespite sub 3, risalente fino al **29/10/2003**, data di costituzione del bene al Catasto; per gli intestatari la visura risale, invece, fino al **09/05/2003**, data di "denunzia (nei passaggi per causa di morte)";
- la **planimetria catastale** del cespite sub 3, datata **29/10/2003**, data di deposito della stessa; non sussiste una planimetria catastale precedente;
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il manufatto edilizio in cui ricade il bene, risulta riportato in mappa ed insiste sulla particella di terreno **5198** del fg. 2 del N.C.T. di Trentola Ducenta (Ce);
- la **visura catastale storica della part 5198** del fg.2, che risulta essere un "ente urbano" dal **28/10/2003**, data di presentazione del "tipo mappale";
- l'**elaborato planimetrico** della part **5198** del fg. 2 del **29/10/2003**, riscontrando che lo stesso non risulta aggiornato, per ulteriori costruzioni accertate sul posto e, tuttavia, non interessate dal presente pignoramento.

In terzo luogo, la sottoscritta rappresenta che il creditore procedente non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato e, pertanto, la scrivente ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Lusciano (Ce). Dallo stesso si evince che il Sig. _____ ha contratto matrimonio in Lusciano (Ce) con la Sig.ra _____, nata a _____ il _____ (non esecutata), il **19/12/2011** (data precedente l'acquisto della nuda proprietà del bene pignorato, avvenuto il **01/03/2019**), scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni (Cfr. All. n.3 - *Certificati e quesito n.13*).

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

L'immobile oggetto della presente procedura consta in un' "Abitazione economica" – cat. A/3, sita in Trentola Ducenta (Ce), alla Traversa Terza di Via Ambra n.1, piano primo ed identificata al N.C.E.U. di Trentola Ducenta (Ce) al fg.2, part. **5198**, sub **3** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Lo stesso risulta per la **piena proprietà**, del debitore esecutato, Sig. _____ nato a _____ Aversa (Ce) il 24/08/1987, per atto di **compravendita** del **01/03/2019** del Notaio _____, rep. n. **77392**, racc. n.20063, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta il 12/03/2019 ai nn.8809/6906, relativo alla nuda proprietà del bene e successivo decesso del 27/05/2019 della *de cuius* usufruttuaria, Sig.ra _____ (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutato*).

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

Per quanto concerne i confini, il bene confina: a Nord con strada senza uscita; a Sud e ad Ovest con proprietà aliena, ad Est con la Traversa Terza Via Ambra (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico e All. n.5 - Dati catastali*).

In ordine ad eventuali difformità dei dati di identificazione catastale riportati nell'atto di

pignoramento rispetto a quelli in atti al catasto, non sussistono difformità (a meno dell'indirizzo) (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

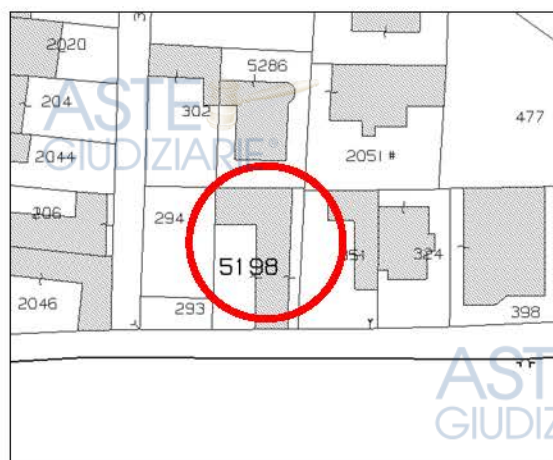
In ordine ad eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità, il bene oggetto di pignoramento non risulta interessato da procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico del bene pignorato e della quadratura, si ritiene che lo stesso risulti **vendibile in un unico lotto**.

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



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto - mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che l'edificio è immesso in mappa ed insiste sulla particella **5198** del fg **2** del N.C.T. di Trentola Ducenta (Ce), che risulta essere un "ente urbano" dal **28/10/2003**, data di presentazione del "tipo mappale" (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un' "abitazione economica" (cat. A/3), sita in

Trentola Ducenta (Ce), alla Traversa Terza di Via Ambra n.1, piano primo (Cfr. All. n.8.1 - Rilievo planimetrico e All. n.9 - Documentazione fotografica).



Vista satellitare dell'area oggetto di perizia

Il complesso edilizio

Il manufatto in cui ricade il cespite pignorato:

- è un compendio familiare con un unico accesso, carrabile e pedonale, dalla suddetta traversa;
- è costituito in parte da un livello ed in parte da due livelli fuori terra e presenta un cortile interno comune, nel quale sono ubicati alcuni posti auto scoperti ed un terrazzo con un sottotetto comune, accessibile dalla scala e dal ballatoio che conducono al primo piano;
- versa in stato di conservazione **"normale/scarso"** per l'incompletezza di alcune parti.

Per lo stesso non sussiste un'amministrazione condominiale.





Foto fabbricato

L'immobile pignorato

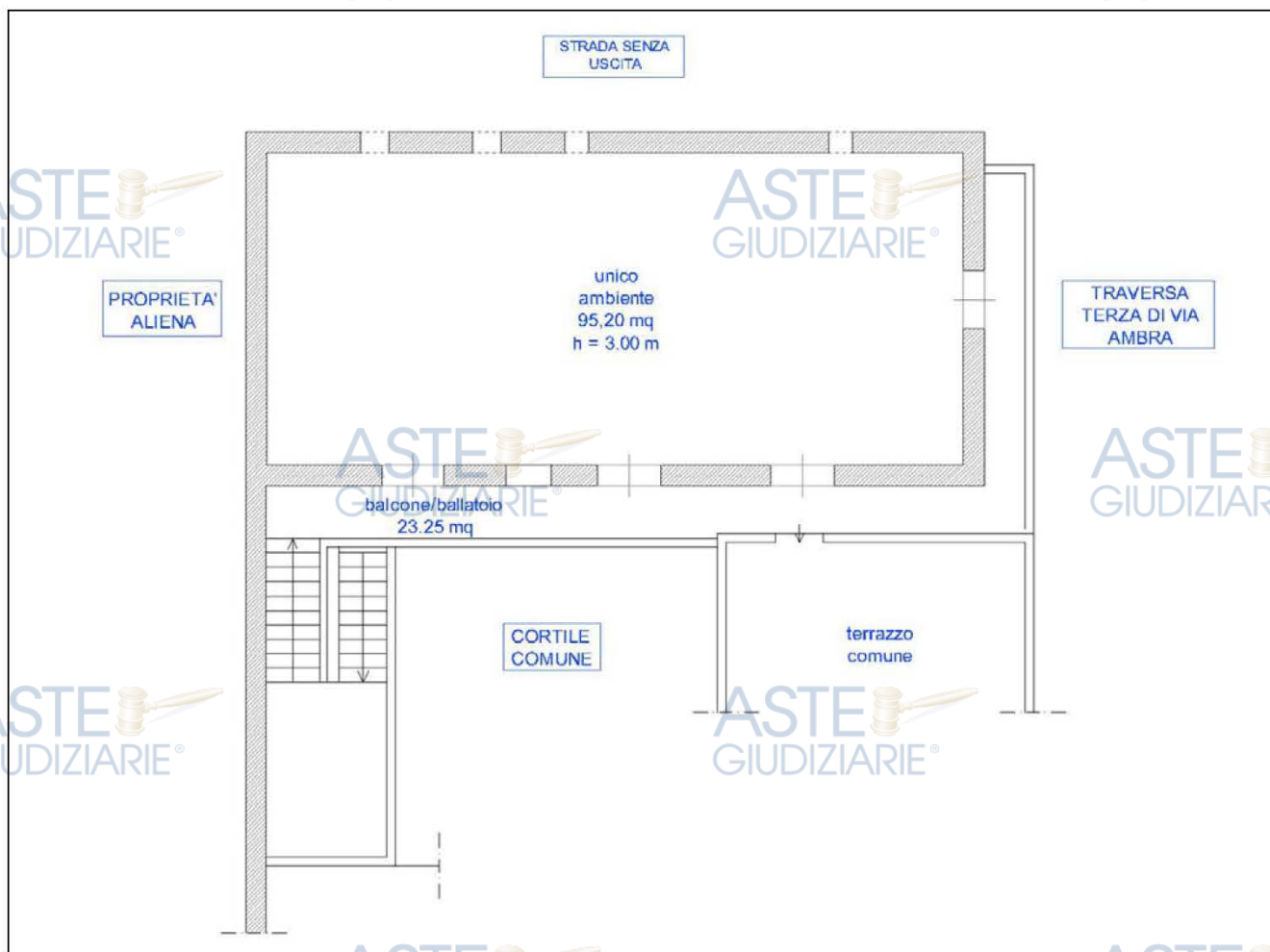
Il cespite, ubicato al 1° piano del sopradescritto manufatto:

- presenta l'accesso dalla scala di fronte per chi accede nel cortile del compendio; non sussiste l'ascensore;
- risulta costituito da un unico grande ambiente, allo stato **grezzo**, di circa **95,00 mq** di superficie calpestabile interna;
- presenta un'altezza interna di circa 3.00 m;
- presenta, altresì, un balcone/ballatoio di accesso (ad "L"), di circa 23,00 mq, prospiciente in parte il cortile interno ed in parte la Traversa Ambra; unicamente attraverso detto balcone è possibile accedere ad un terrazzo ed un sottotetto comuni ai familiari del compendio; la pavimentazione di detto spazio esterno, come anche quella della scala di accesso, è rifinita con guaina impermeabile;
- non presenta porta di ingresso, né infissi;
- non presenta né impianti né finiture;
- presenta una pavimentazione in malta cementizia e le pareti interne si presentano con muratura a vista;
- versa in uno stato di conservazione "**fatiscante**", per lo stato incompiuto, per la presenza di alcune infiltrazioni e diffuse fessurazioni dell'intonaco nell'intradosso del solaio, dovute, con

buona probabilità, allo stato di manutenzione, con buona probabilità ammalorato, della copertura (non visionata in sede di accesso);

- risulta **libero da persone** ed occupato unicamente da un numero ridotto di beni personali del debitore;
- non presenta posto auto; la possibilità di sostare auto e moto avviene nelle vie circostanti.

Si riportano di seguito la planimetria dello stato dei luoghi, redatta a seguito del rilievo eseguito ed alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione dell'immobile:



Planimetria stato dei luoghi del 08/04/2025





Foto immobile pignorato

Infine, si rappresenta che per quanto riguarda il confronto tra lo stato dei luoghi e:

- la **planimetria catastale** attuale (ed unica) del **29/10/2003**, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Trentola Ducenta (Ce) - ex Agenzia del Territorio, ad oggi sussistono le seguenti difformità con il suddetto grafico:
 - a) non sussistono le murature interne
 - b) non sussiste il locale wc sul balcone
 - c) sussiste un'ulteriore parte del balcone
 - d) sussistono ulteriori bucatore

e) sussiste un varco di accesso ad un terrazzo con sottotetto (oggi comune ai familiari del compendio)

f) sussiste una altezza interna leggermente diversa

come meglio descritto nel successivo quesito n.3 (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria difformità e quesito n.3*);

- i **grafici di progetto originari**, risalenti al 1968 ed acquisiti dall'Esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta, ad oggi, emergono le **seguenti difformità**:

a) assenza di murature interne

b) presenza di ulteriori bucatore

c) assenza di varco di accesso ad un terrazzo con sottotetto oggi comune ai familiari del compendio

come meglio descritto nel successivo quesito n.5 (Cfr. *quesito n.5*).

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8.1 – *Rilievo planimetrico*), è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare pignorata, quale somma della “superficie lorda” del cespite (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle esterne comuni) e della superficie “non residenziale” del balcone/ballatoio (per la quale è necessario moltiplicare un apposito coefficiente tabellato, in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa); la stessa risulta pari a:

$$\begin{aligned}\text{Sup. comm.} &= 111,65 \text{ mq} + (26,54 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 111,65 + 7,96 \text{ mq} =\end{aligned}$$

$$\text{Sup. comm.} = 119,61 \text{ mq}$$

111,65 mq = superficie “lorda” abitazione

26,54 mq = superficie “lorda” balcone/ballatoio

0,30 = coefficiente di omogeneizzazione per balcone

Si precisa che nel suddetto calcolo:

- 1) non è stata considerata la scala di accesso, in quanto dall'esame dell'elaborato planimetrico catastale della part.5198, acquisito dalla scrivente (Cfr. All. n.5.5 - *Elaborato planimetrico*), si evince che la stessa insiste sulla porzione di cortile identificato come **sub 1**, non oggetto di pignoramento e non oggetto di trasferimento nel tempo; inoltre, è da considerare che ancorché compaia nei grafici originari di progetto (e, dunque, che sia stata realizzata per accedere all'immobile pignorato), ad oggi consente l'accesso anche al terrazzo e al sottotetto attualmente comuni, di cui non è stato possibile conoscerne l'epoca di realizzazione;
- 2) il balcone/ballatoio, invece, è stato considerato di proprietà dell'immobile, in quanto nei grafici di progetto del 1968 non compare il terrazzo comune con il sottotetto e, pertanto, detto terrazzo con buona probabilità può intendersi realizzato successivamente (Cfr. All. n.6.3 – *L. E. 73/1968*).

Inoltre, è d'uopo evidenziare che la suddetta superficie commerciale rilevata, risulta pressappoco corripondente a quella riportata nella visura catastale pari a **110,00 mq** (Cfr. All. n.5.1 – *Visura sub 3*).

Si rappresenta, infine, che l'immobile risulta dotato di **A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica) presentato in data 23/01/2019 e con scadenza al 23/02/2029, acquisito dalla scrivente presso l'Ufficio delle Attività Produttive della Regione Campania (Cfr. All. n.10 – *A. P. E.*).

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), dal sopralluogo effettuato è stato accertato che per il bene in esame non sussiste un'Amministrazione condominiale né un regolamento condominiale e che sono d'**uso comune** unicamente il cancello di ingresso, il cortile interno e la scala di accesso al primo piano ed, allo stato attuale, anche il terrazzo ed il sottotetto, accessibili dal ballatoio/balcone dal quale si accede al bene pignorato.

Per completezza, altresì, si evidenzia che possono intendersi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012: *1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche* (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

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

Presso gli Uffici del Catasto di Trentola Ducenta (Ce) è stato possibile acquisire, per il bene pignorato, l'**estratto catastale storico** del cespite, dalla data di immissione dei dati del bene nella banca dati del Catasto all'attualità, nonché la **planimetria catastale** attuale del **29/10/2003** e l'elaborato planimetrico depositato nella medesima data.

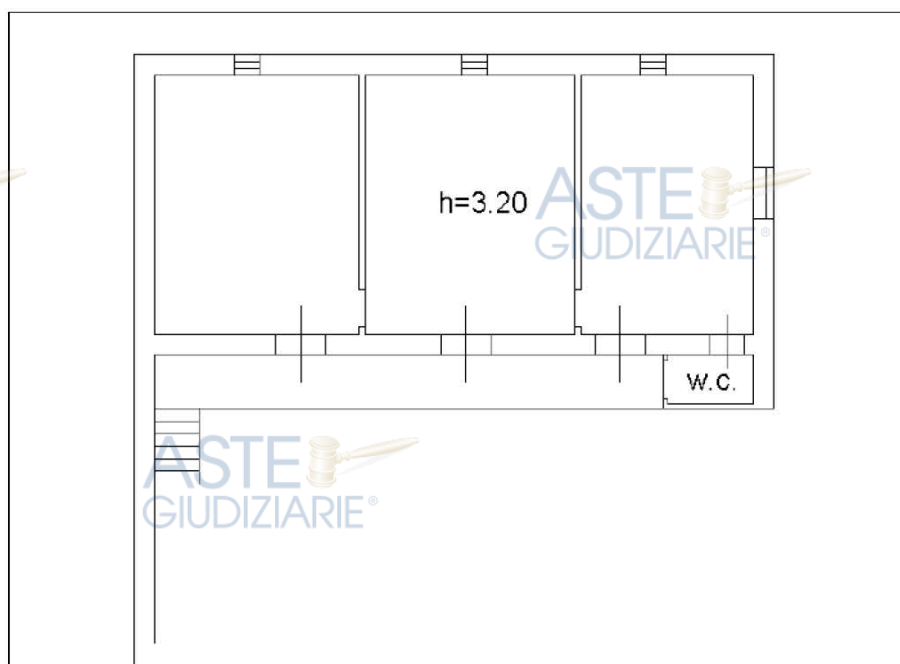
Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene in questione:

Immobile ad uso **abitazione economica**

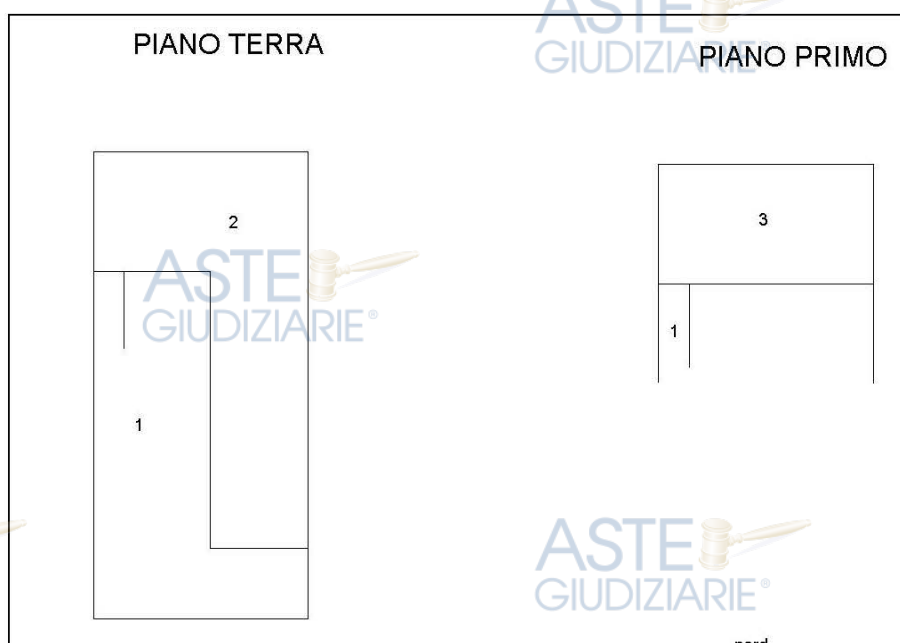
N.C.E.U. di Trentola Ducenta (Ce) fg 2, part. **5198**, sub **3**, cat. **A/3**, cl.4, cons. **3,5** vani, sup. cat. **110 mq**, rend. **€ 280,18** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	5198	3			A/3	4	3,5 vani	Totale: 110 m² Totale: escluse aree scoperte*: 105 m²	Euro 280,18
Indirizzo			VIA AMBRA n. 47 Piano 1								
Notifica						Partita					Mod.58
Annotazioni		-classamento e rendita validati									

Stralcio visura catastale immobile pignorato



Plan. catastale immobile pignorato del 29/10/2003



Elaborato planimetrico del 29/10/2003

Il subalterno **3** viene costituito agli atti del Catasto Fabbricati di Trentola Ducenta (Ce) solo in data **29/10/2003**, con pratica n. **CE0269887** e non sussistono planimetrie catastali precedenti,

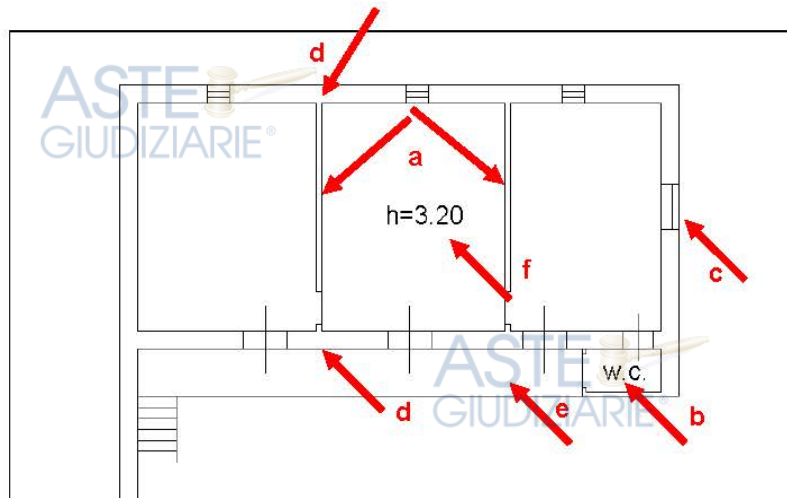
ancorché realizzato con Licenza Edilizia del 1968 (Cfr. quesito n.5).

La particella di terreno 5198, difatti, su cui lo stesso risulta realizzato, è variata come qualità catastale da "frutteto" del C.T. ad "ente urbano" del C.F. in data 28/10/2003, con pratica n. CE0266107, a seguito della presentazione del "tipo mappale" e della variazione delle ex part 298 e 299 fg 2, poi soppresse.

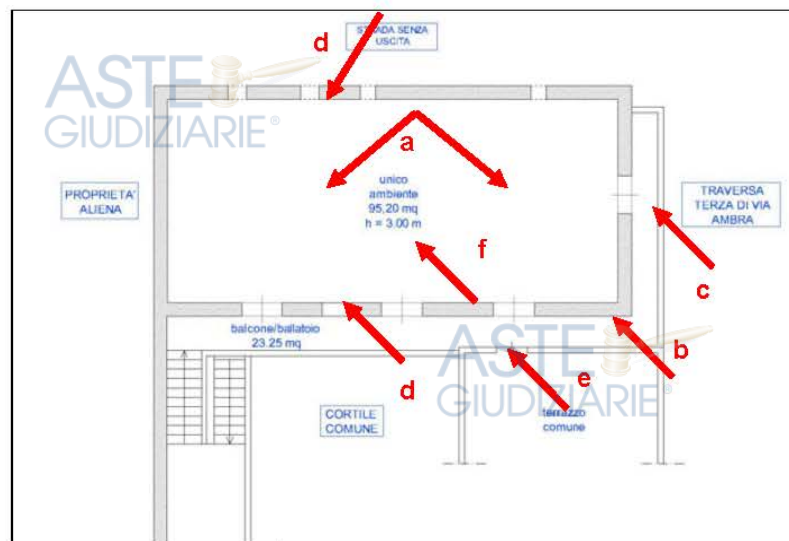
La planimetria catastale attuale non è conforme allo stato dei luoghi (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria difformità e quesito n.3*), in quanto rispetto al grafico catastale, ad oggi:

- a) non sussistono le murature interne
- b) non sussiste il locale wc sul balcone
- c) non sussiste parte del balcone
- d) sussistono ulteriori bucaure
- e) sussiste un varco di accesso ad un terrazzo oggi comune
- f) l'altezza interna è leggermente diversa

come si evince da un confronto che di seguito si riporta tra detto grafico e la planimetria redatta dalla scrivente:



Plan. catastale immobile pignorato del 29/10/2003

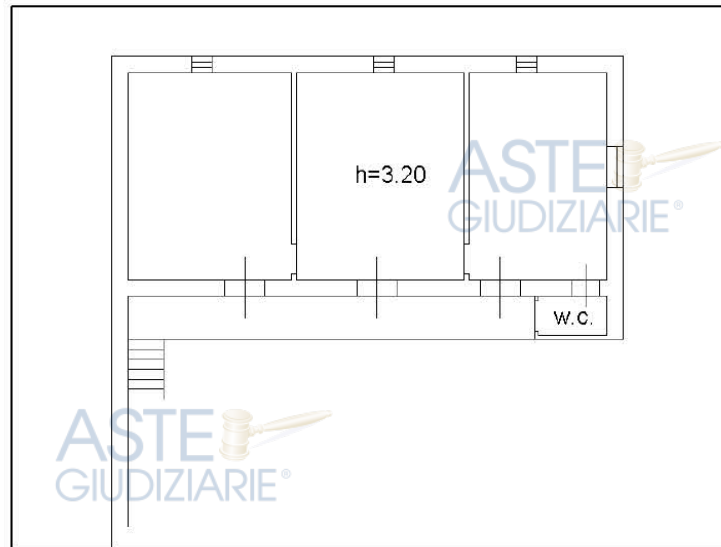


Planimetria stato dei luoghi del 08/04/2025

Per completezza si rappresenta che detto grafico catastale risulta difforme anche dai grafici di progetto originari, ovvero quelli allegati alla **Licenza Edilizia n.73/68**, in quanto ad oggi (Cfr. quesito n.5):

- a) non sussiste il locale wc
- b) non sussiste parte del balcone
- c) sussistono ulteriori bucaure

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito anche un confronto tra la planimetria catastale ed il grafico di progetto.



Plan. catastale immobile pignorato del **29/10/2003**

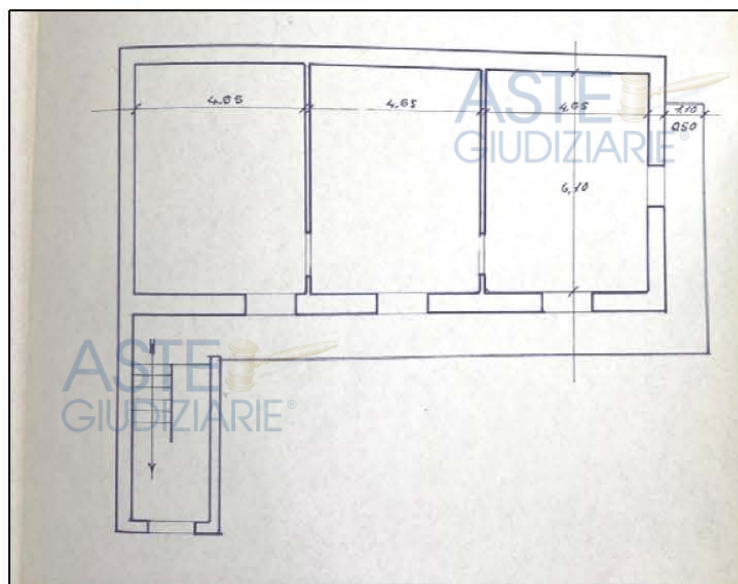


Grafico di progetto **Licenza Edilizia n.73/68**

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il giorno **04/02/2025** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. presente in atti), risulta essere l'atto di **compravendita** del **21/07/2004**, del Notaio rep. n.172980, racc. n.19145, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta il 29/07/2004, ai nn.

, nata a il
, nato a il

_____, nato a _____ il _____, nato a _____

nato a il , nato a

ASTE GIUDIZIARIE®

il
- Atto ultraventennale

- per quanto manufatto

I dati ca
assegnaz

- in merito censuario

QUESTITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Dalla lettura della certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Trentola Ducenta – Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (04/02/2005 – 04/02/2025) ed oltre:

- in data **21/07/2004** con atto di **compravendita** del **21/07/2004**, del Notaio rep. n. **172980**, racc. n.19145, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta il 29/07/2004, ai nn. 31195/22103, i Sigg.

, nato a il , nato ad il , nato a il , nato a il , nato a il , nato a il , nato a il , nato a il , vendevano, ciascuno per la propria quota, alla Sig.ra , nata a il (nonna dell'esecutato), il bene oggetto di pignoramento (Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale).

Per completezza di informazioni, si evidenzia che in data **13/08/2004**, successivamente al sopracitato atto, risulta trascritta sul bene sub 3, la **successione** in favore dei sopracitati venditori (e contro la precedente proprietaria Sig.ra , deceduta in data 09/05/2003) e non l'accettazione e che le quote dei venditori indicate nella nota di trascrizione della successione risultano errate e, dunque, differenti da quelle indicate invece nell'atto ultraventennale (Cfr. All. n.2.3 – Nota trascriz. successione); si precisa, tuttavia, che alla data del decesso, il bene pignorato non era ancora identificato al Catasto Fabbricati;

- in data **01/03/2019** con atto di **compravendita** del Notaio rep. n. **77392**, racc. n.20063, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta il 12/03/2019 ai nn.8809/6906, la Sig.ra , nata a il (nonna dell'esecutato), vendeva al debitore Sig. , nato a il , la **nuda proprietà** del bene oggetto di pignoramento, riservandosene l'usufrutto (Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dell'esecutato);

- in data **27/05/2019** decedeva la Sig.ra ed il bene pignorato diveniva di proprietà, per l'intero, del debitore esecutato (Cfr. All. n.3.3 – Certificato di morte usufruttuaria).

Si evidenzia che in merito agli intestatari del bene, riportati nella visura storica catastale, gli stessi risultano correttamente riportati nel tempo, tuttavia, l'intestazione in capo al solo debitore non risulta eseguita (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

QUESITO n. 5: *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

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

- in data **23/01/1965** veniva rilasciata dal Comune di Trentola Ducenta, ai Sigg. _____, nata a _____ il _____ e _____ (erroneamente indicato nel documento, come " _____ a"), nato a _____ il _____, la **Licenza Edilizia n.9/1965** per la realizzazione di "*n. 2 vani*", al piano terra (non oggetto di pignoramento), in "*Via Nocillo n.3*", sulle ex part 38c e 109/c. Per detta porzione di fabbricato veniva rilasciato **permesso di abitabilità** in data **15/11/1966** (Cfr. All. n.6.1 - L. E. n.9/1965);

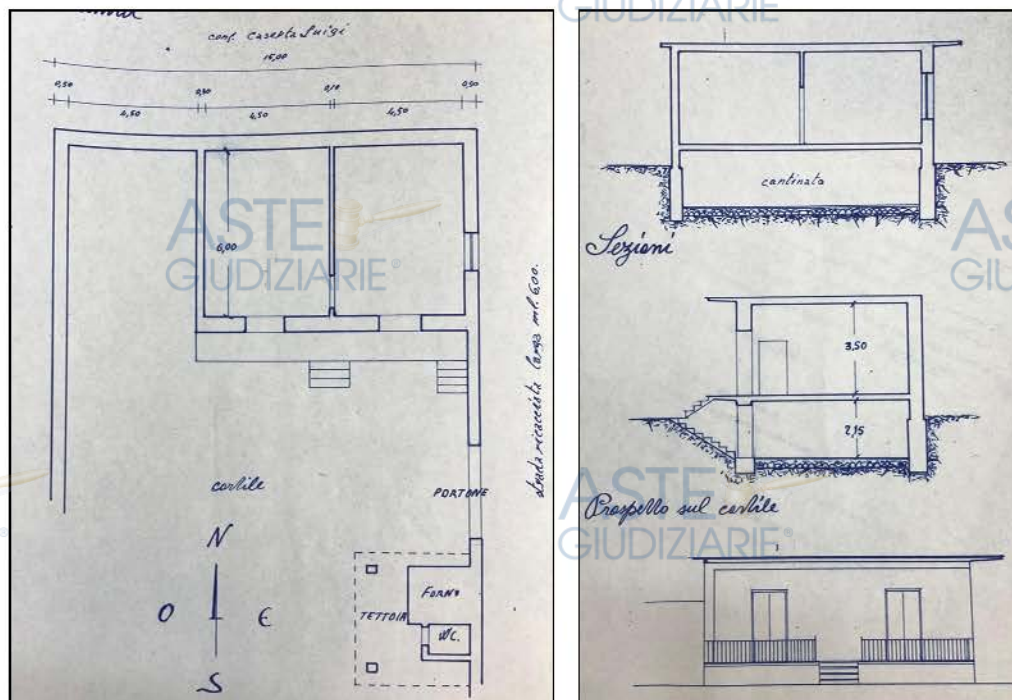
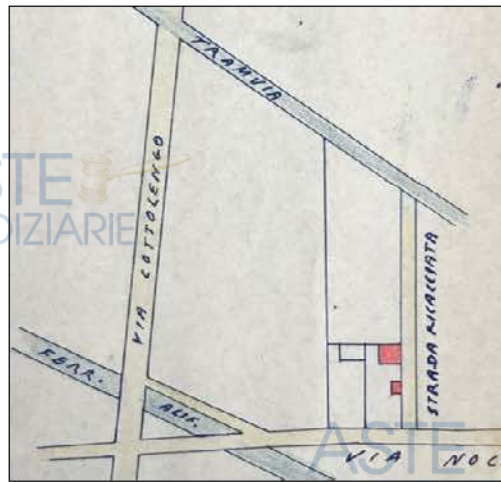


Grafico di progetto Licenza Edilizia n.9/65 (piano terra non pignorato)

• in data **22/01/1966** veniva rilasciata dal Comune di Trentola Ducenta, ai Sigg.

nata a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, la **Licenza Edilizia n.14/1966** per la realizzazione di "un vano da destinarsi ad abitazione", al piano terra (non oggetto di pignoramento), in "Via comunale Nocillo di Ducenta", sulle ex part 38c e 109/c. Si precisa, solo per completezza di informazioni che, da un esame dei grafici allegati, detto vano risulterebbe già contemplato nei grafici della L.E. 9/65. Inoltre, per detta pratica, non si rinviene **dichiarazione di agibilità e/o abitabilità** (Cfr. All. n.6.2 - L. E. n.14/1966);

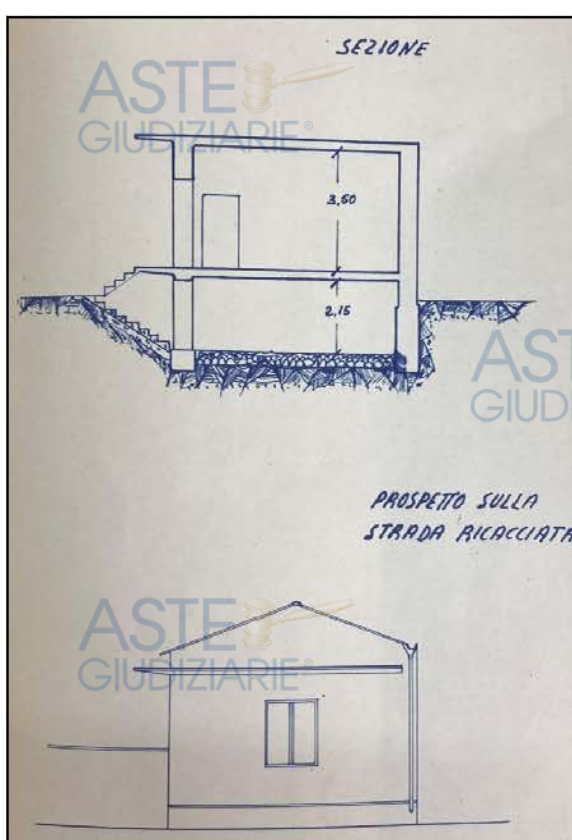
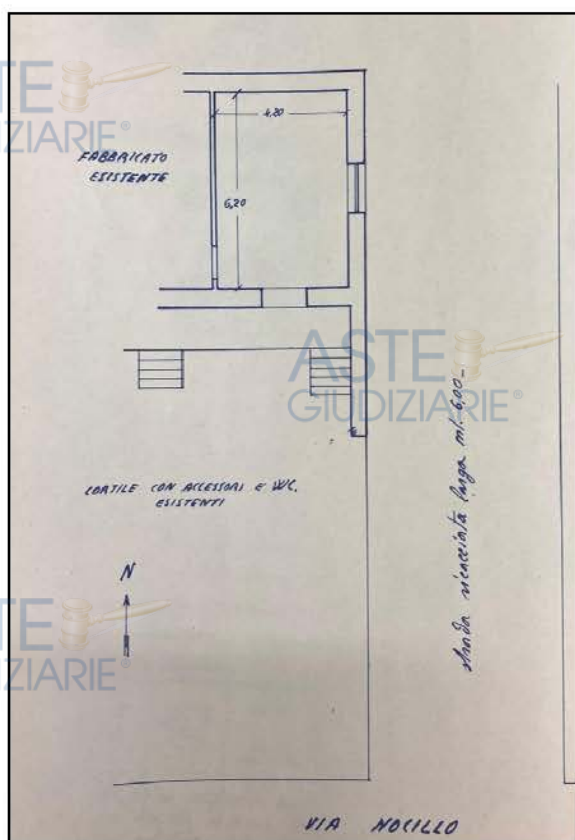


Grafico di progetto **Licenza Edilizia n.14/66** (piano terra non pignorato)

- in data **13/08/1968** veniva rilasciata dal Comune di Trentola Ducenta ai Sigg. _____, nata a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, la **Licenza Edilizia n.73/1968** per la "**costruire numero tre vani a primo piano su quelli già esistenti a piano terra**", ovvero dell'immobile oggi pignorato. Per detta pratica non si rinviene dichiarazione di agibilità e/o abitabilità (Cfr. All. n.6.3 - L. E. n.73/68);

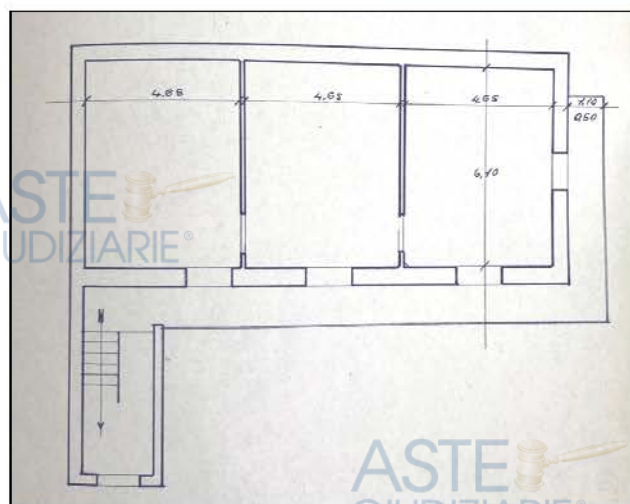
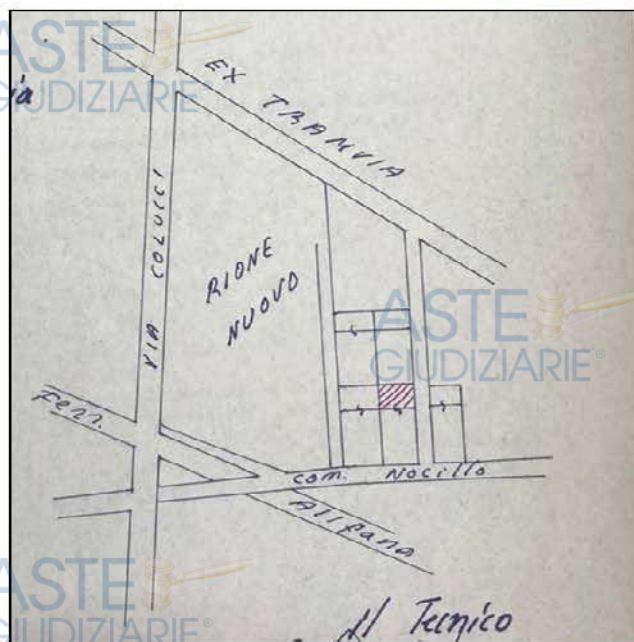


Grafico di progetto Licenza Edilizia n.73/68

- in data **28/10/2003** viene presentato il "**tipo mappale**" per l'attuale **part.5198** (già part 298 e 299), sulla quale insiste il compendio interessato e, pertanto, in detta data, la particella, precedentemente classificata come "frutteto", passa dal C.T. (Catasto Terreni) al C.F. (Catasto Fabbricati) come "**ente urbano**" (Cfr. All. n.5.4 - **Visura part 5198**);
- in data **29/10/2003** viene costituito agli atti del Catasto di Trentola Ducenta (Ce) il bene pignorato come sub **3** e presentata la relativa planimetria, nonché l'elaborato planimetrico della part 5198 (Cfr. All. n.5.5 - **Elab. planimetrico part 5198**).

La scrivente, pertanto, ha provveduto ad acquisire la suddetta documentazione presso gli uffici competenti del Comune di Trentola Ducenta, riscontrando con lo stato dei luoghi, una sostanziale conformità con i grafici di progetto della L. E. 73/68, a meno delle seguenti lievi **difformità**, dovute anche allo stato grezzo in cui il bene attualmente versa:

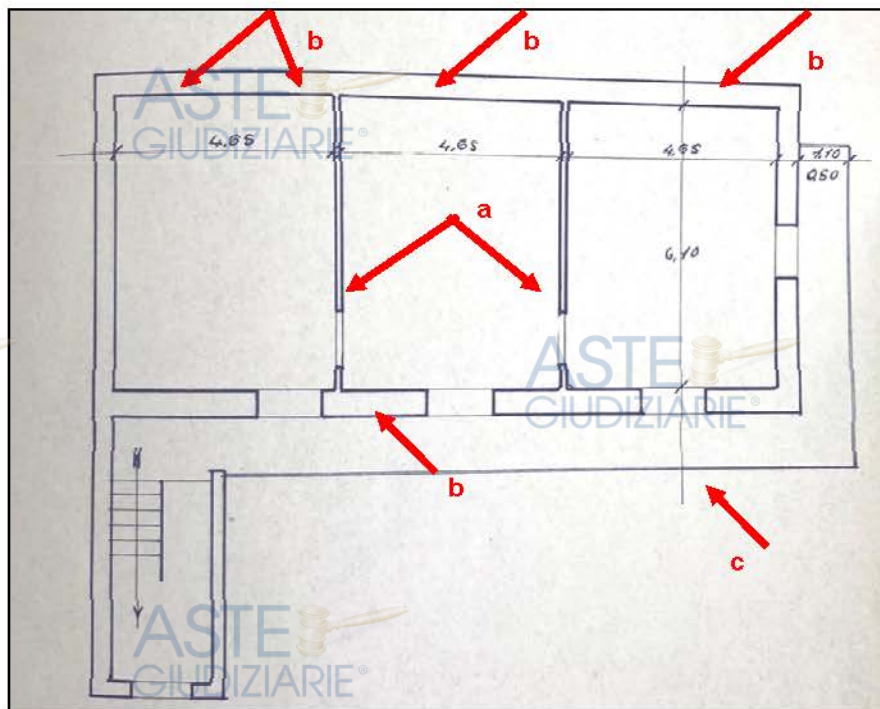


Grafico di progetto Licenza Edilizia n.73/68



Planimetria stato dei luoghi del 08/04/2025

- a) assenza delle murature interne
- b) presenza di ulteriori bucatore
- c) assenza di varco di accesso ad un terrazzo oggi comune

In merito alle suddette difformità, non è stato possibile definirne l'epoca precisa di realizzazione, tuttavia, alcune bucatore risultano già nella planimetria catastale del 29/10/2003. Ad ogni buon fine, considerata l'entità degli interventi eseguiti e da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta, seppur per le vie brevi:

- le difformità di cui al punto a), trattandosi essenzialmente di una diversa distribuzione interna, risultano **sanabili** urbanisticamente ai sensi dell'art. 36 del 380/2001, mediante una pratica **C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria**, da presentarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta; in merito si evidenzia che nella realizzazione degli ambienti interni, occorrerà prevedere anche il locale wc, oggi assente (ed invece riportato sul balcone nella planimetria catastale);
- la difformità di cui al punto b) invece, trattandosi di interventi eseguiti sulla muratura portante, risulterebbero anche sanabili, tuttavia, stante i notevoli costi da sostenere per le eventuali pratiche edilizie da presentare in sanatoria presso il Comune e presso il Genio Civile della Provincia di Napoli (per l'Autorizzazione Sismica in Sanatoria e successivo collaudo), se ne consiglia il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la chiusura delle bucatore non presenti nei grafici di progetto originari.

Successivamente si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una pratica **Docfa**, a firma di un tecnico abilitato, presso l'Ufficio del Catasto di Trentola Ducenta.

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

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		
PRESENTAZIONE CILA IN SANATORIA		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 800,00
2	Sanzione del Comune per esecuzione di opere in assenza di titolo urbanistico	€ 1.000,00
3	Diritti di segreteria Comune di Trentola Ducenta	€ 51,65
4	Diritti di Istruttoria Comune di Trentola Ducenta	€ 100,00
	TOTALE 1	€ 1951,65
RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI (chiusura bucatore)		
1	Importo lavori (comprensivo di iva)	€ 700,00
	TOTALE 2	€ 700,00

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		
1	Pratica Docfa	€ 500,00
2	Tributi Agenzia delle Entrate	€ 70,00
	TOTALE 3	€ 570,00

Dunque, alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene che l'immobile, allo stato sia legittimo e commerciabile (Cfr. quesito n.12).

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

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

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** del terreno sul quale insiste il bene in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta (Ce), è stato accertato che lo stesso, identificato dalla particella 5198 del fg 2 del N.C.T. di Trentola Ducenta (Ce) (Cfr. All. n.5 - Dati catastali), nell'ambito del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Trentola Ducenta (Ce), adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n.19 del 06/02/2014 (Cfr. All. n. 7 - Grafici di inquadramento):
 - rientra, secondo la tavola della zonizzazione, in zona "B – Residenziale esistente", normata dall'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - non risulta sottoposto a vincoli;
 - ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Trentola Ducenta (Ce) nell' "isolato n.1", "zona III - aree destinate a verde agricolo, e per le quali si prevede l'uso di macchine agricole".

QUESITO N. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data 08/04/2025, l'immobile risultava allo stato "grezzo" e, dunque, libero da persone ed utilizzato come deposito di alcuni beni del debitore (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso).

La scrivente, comunque per completezza, ha provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici dei Comuni di Trentola Ducenta e di Lusciano (Ce) il certificato di residenza storico del debitore, dal quale si evince che lo stesso non risulta residente all'indirizzo al quale è ubicato il bene dal 09/07/2012 (Cfr. All. n.3 - Certificati).

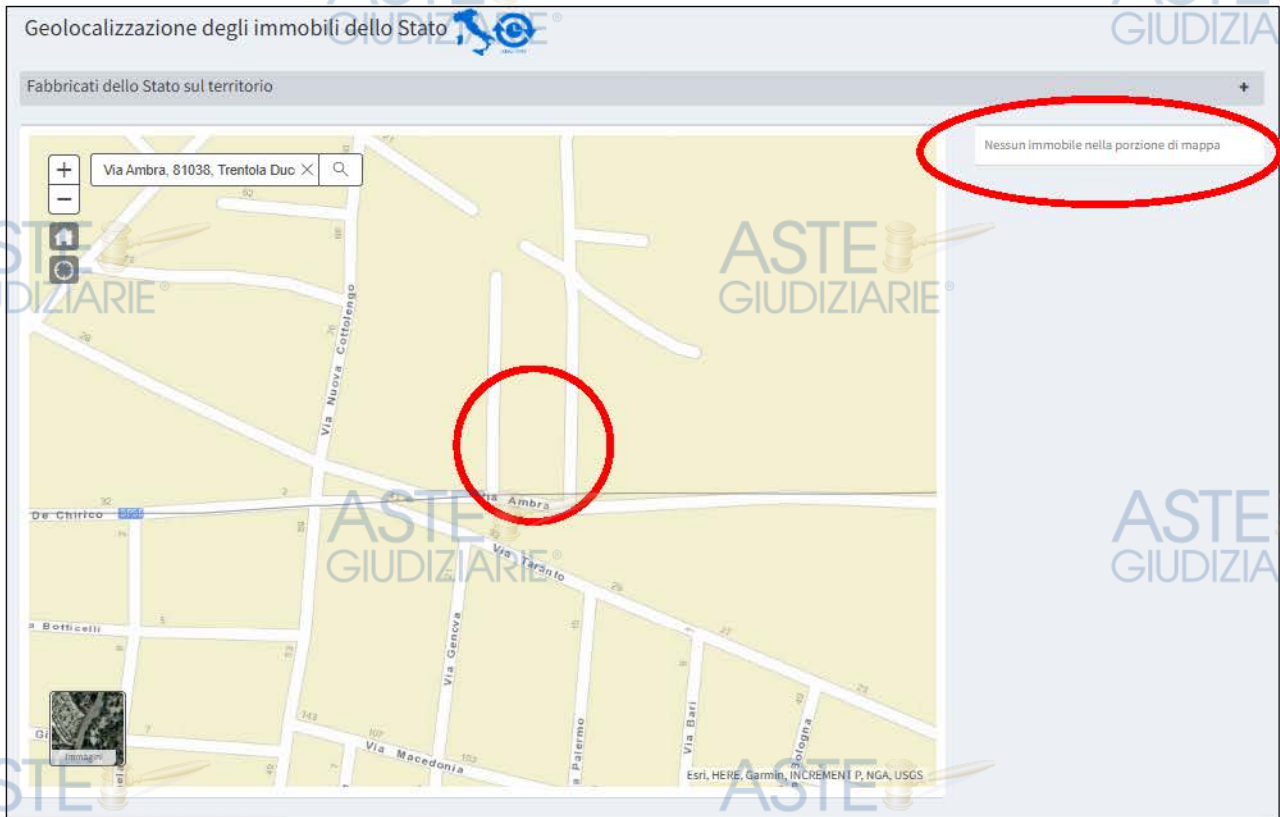
QUESTITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) dall'elenco delle formalità, estratto dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR. II. di Caserta in data 19/03/2025, risultano pendenti unicamente (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):
 - la trascrizione del **04/02/2025** nn.4332/3433, relativa al presente **pignoramento**;
 - l'iscrizione del **17/07/2024** nn.28361/3333 di **ipoteca in rinnovazione** (dell'iscrizione n.6474 del 29/07/2004), a favore di _____, con sede in _____ (richiedente: _____) e contro il debitore Sig. _____, nato ad _____ il _____ e la Sig.ra _____, nata ad _____ il _____ (e deceduta il 27/05/2019), per € **136.000,00**, derivante da concessione a garanzia di **mutuo** di € **80.000,00 - durata 15 anni**;
- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge, in quanto il debitore risulta regolarmente coniugato (Cfr. All. n.3 - *Certificati*);
- d) non sussistono vincoli storico-artistici; non sussistono né vincoli ambientali né vincoli archeologici né vincoli idrogeologici (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);
- e) non sussiste un'Amministrazione condominiale né un Regolamento di Condominio;
- f) non sussistono servitù (Cfr. All. n.4 - *Atti di trasferimento*); tuttavia è d'uopo evidenziare che mediante il balcone/ballatoio prospiciente l'immobile è possibile accedere al terrazzo con sottotetto attualmente comune agli altri condomini del compendio edilizio;
- g) in merito ad eventuali provvedimenti di **sequestro penale**, per il bene pignorato non risulta trascritto alcun provvedimento (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*);
- h) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, alla data odierna, si rappresentano:
 - gli oneri per la **regolarizzazione urbanistica** del bene pari a circa € **2.651,65**;
 - gli oneri per la **regolarizzazione catastale**, pari a € **570,00**;Non sussistono oneri condominiali ordinari insoluti né morosità per oneri straordinari, in quanto il bene ricade in un compendio familiare;
- i) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al presente pignoramento pari a € **294,00**;
 - i costi necessari per la **cancellazione dell'ipoteca** relativa al mutuo pari a € **35,00**.Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni, non sono mai detratte dal valore di mercato di un bene (Cfr. quesito n. 11).

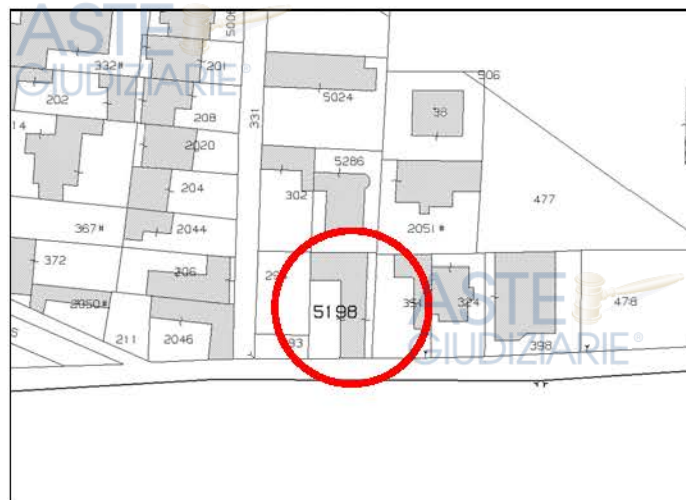
QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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



Cartografia Open Demanio

Il manufatto edilizio in cui ricade il bene è immesso in mappa ed insiste sulla part **5198** del fg **2** del N.C.T. di Trentola Ducenta (Ce) che, si ribadisce, risulta essere un “ente urbano” (Cfr. quesito n.1 e n.5 - Dati catastali)



Estratto mappa catastale

QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - *Visura catastale sub 3*).

Il diritto sul bene risulta di proprietà, per la quota 1/1, del debitore esecutato, Sig.

nato a _____ il _____, per atto di **compravendita** del 01/03/2019 del Notaio _____, rep. n.77392, racc. n.20063, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta il 12/03/2019 ai nn.8809/6906 e successivo decesso della *de cuius* usufruttuaria Sig.ra _____, avvenuto il 27/05/2019 (Cfr. All. n.3.3 - *Certificato usufruttuaria* ed All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutato*).

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

Per il bene pignorato, non sussiste un'Amministrazione condominiale e non sussistono spese fisse di manutenzione di parti comuni. Le uniche parti comuni tra il cespite in esame e gli ulteriori immobili del manufatto edilizio, dal sopralluogo effettuato, risultano essere: il cancello di ingresso, il cortile interno e la scala di accesso al primo piano; sussiste, altresì, un terrazzo con sottotetto, al primo piano, attualmente utilizzato dai familiari del compendio (Cfr. All. n.9 - *Doc. fotografica*).

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

QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

banche dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.borsinoimmobiliare.it", anno 2025 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse recentemente nei quotidiani casertani, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Trentola Ducenta (e nei comuni limitrofi), oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Trentola Ducenta, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.borsinoimmobiliare.it", anno 2025 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

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

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/3" - "abitazioni economiche", la banca dati dell'O.M.I., per la particolare zona in cui lo stesso si trova, zona definita "B5 – Centrale/CENTRO URBANO DI ESPANSIONE" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Trentola Ducenta e la banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il canone di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa 120,00 mq, libero ed in uno stato di conservazione normale può:

- per l'O.M.I. - II semestre 2024 (ultimo aggiornamento), essere compreso tra a € 265,00 e € 385,00 mensili, ed in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 315,00 mensili;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it, anno 2025, aggirarsi intorno ai € 240,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira proprio intorno a € 240,00,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 275,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 3.300,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 2.310,00.

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

Tenuto conto della zona in cui l'immobile è situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere

pari a 2,5 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 2.310,00 / 0,025 = € 92.400,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/3" - "**abitazioni di tipo economico**", la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**B5 – Centrale/CENTRO URBANO DI ESPANSIONE**" delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, e la banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il valore a metro quadro di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **120,00 mq**, può:

- secondo l'OMI, Il semestre 2024, essere compreso tra 700,00 €/mq – 1.000,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, libero ed in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 830,00 €/mq;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it, anno 2025, aggirarsi intorno ai 780,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, libero ed in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a 760,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 790,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 790,00 €/mq \times 120,00 mq = € 94.800,00$$

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

$$V_{m \text{ norm}} = (€ 92.400,00 + € 94.800,00) / 2 =$$

$$€ 93.600,00$$

valore di mercato di un immobile simile in condizioni "normali" e "libero"

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata, tuttavia, è da precisare che non si rinvenivano numerosi annunci nelle vicinanze né nei comuni limitrofi (ricadenti comunque nella stessa "zona omi") e che quelli consultati e pubblicati mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% ed oltre; inoltre, gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è

situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiania, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione e immobili con difformità da sanare o non sanabili). Ad ogni buon fine, apportando a tali annunci gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali (Cfr. All. n.12 – Banca dati quotazioni immobiliari).

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

- a) l'assenza di **contratti di locazione** opponibili alla procedura (0%);
- b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) lo stato di **occupazione** del bene (l'immobile risulta libero) (0%);
- d) lo stato di conservazione dell'abitazione che risulta essere "**fatiscente**", per lo stato **grezzo** in cui versa (e, dunque, per i lavori da eseguire per renderla abitabile), per le infiltrazioni nella muratura, le fessurazioni nell'intradosso del solaio e lo stato ammalorato della copertura (- **40 %**);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**normale/scarso**" (la parete nord non risulta rifinita e si presenta con muratura a vista) ed il passaggio attraverso il balcone per l'accesso al terrazzo (con sottotetto) del fabbricato (- **5 %**);
- f) l'assenza di **posto auto** e di **ascensore** (- **5 %**);
- g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- h) l'assenza di spese condominiali insolute (€ 0);
- i) la presenza di oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene in questione (circa € **2.651,65**);
- j) la presenza di oneri per la regolarizzazione catastale del bene in questione (circa € **570,00**);

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

$$V_m \text{ bene} = \text{€ } 45.000,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

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

- k) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
 - la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
 - le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;

- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta**, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di **circa il 5%** ovvero pari a:

$$V_{asta} = € 40.000,00$$

valore d'asta del lotto pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE ECONOMICA IN TRENTOLA DUCENTA (CE), TRAVERSA TERZA DI VIA AMBRA N.1 PIANO PRIMO		
	superficie commerciale lotto	120,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero	ca € 95.000,00
	valore a €/mq	ca 780 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione	0 %
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0 %
c)	adeguamento per stato di occupazione	0 %
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile "fatiscente" (per stato grezzo, infiltrazioni e copertura) e lavori a farsi	- 40 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato "normale/scarso" e passaggio attraverso il balcone/ballatoio	- 5 %
f)	assenza di posto auto e ascensore	- 5 %
g)	assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0 %
h)	assenza di spese condominiali insolute	€ 0
i)	costi regolarizzazioni edilizio-urbanistica	€ 2.651,65
j)	costi regolarizzazioni catastale	€ 570,00
	valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni	€ 45.000,00
	valore a €/mq	ca 365,00 €/mq
k)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 5%

l)	prezzo base asta del lotto pignorato	€ 40.000,00
m)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 mutuo € 35,00	€ 329,00
n)	Attestazione di Prestazione Energetica	presente ma non necessario allo stato

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

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

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

Considerata la superficie ed il particolare sviluppo planimetrico dello stesso, se ne propone la vendita come unico lotto.

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.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Trentola Ducenta (Ce) e del Comune di Lusciano (Ce) (Cfr. All. n.3 – Certificati):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** del debitore Sig. _____, accertando che lo stesso risulta coniugato con la Sig.ra _____, nata a _____ il _____ (non esecutata), dal **19/12/2011** (data precedente l'acquisto della nuda proprietà del bene pignorato, avvenuto il **01/03/2019**), scegliendo il regime patrimoniale della **separazione** dei beni;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica del debitore Sig.ra _____, accertando che lo stesso, alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **04/02/2025**, non risultava e non risulta attualmente residente all'indirizzo al quale è ubicato il lotto pignorato.

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

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

LOTTO UNICO: Proprietà per la quota di **1/1** di **abitazione economica** in Trentola Ducenta (Ce), alla Traversa Terza di Via Ambra n.1, piano primo. E' costituito da un unico grande ambiente, allo stato **grezzo**, di circa **95,00 mq** di superficie calpestabile interna e da un balcone /ballatoio ad "L"; la

superficie commerciale è circa **120,00 mq**; presenta un'altezza interna di circa 3,00 m; confina a Nord con strada senza uscita; a Sud e ad Ovest con proprietà aliena, ad Est con la Traversa Terza Via Ambra; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta (Ce) al fg 2, part. **5198**, sub 3, cat. **A/3**, cl.4, cons. **3,5** vani, sup. cat. **110 mq**, rend. **€ 280,18**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma presenta **difformità** con la planimetria catastale del 29/10/2003; il bene versa in stato di conservazione "**fatiscente**", per lo stato incompiuto, per la presenza di infiltrazioni e diffuse fessurazioni dell'intonaco nell'intradosso del solaio di copertura; presenta una pavimentazione in malta cementizia e pareti interne con muratura a vista; non presenta porta di ingresso, né infissi, né impianti, né finiture. Risulta **libero da persone**. Risulta realizzato con **Licenza Edilizia n.73 del 13/08/1968** rispetto alla quale lo stato dei luoghi presenta alcune **difformità** in parte **sanabili** ed in parte da ripristinare; ricade in zona "**B – Residenziale esistente**" del P.U.C. del Comune di Trentola Ducenta (Ce).

PREZZO BASE euro 40.000,00 (prezzo a base d'asta)

ALLEGATI:

- | | |
|---------------------|---|
| Allegato n.1 | Verbale di accesso congiunto del 08/04/2025 |
| Allegato n.2 | Documentazione ipocatastale <ul style="list-style-type: none">- Elenco formalità immobile pignorato- Elenco formalità debitore- Nota trascrizione successione |
| Allegato n.3 | Documentazione Uff. Servizi Demografici Comuni di Lusciano e Comune di Trentola Ducenta (Ce) <ul style="list-style-type: none">- Estratto di matrimonio debitore- Certificato di residenza storica debitore- Certificato di morte usufruttuaria |
| Allegato n.4 | Atti di trasferimento <ul style="list-style-type: none">- Atto di compravendita del 01/03/2019 del Notaio rep. n.77392, racc. n.20063, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta il 12/03/2019 ai nn.8809/6906 (Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dell'esecutato)- Atto di compravendita del 21/07/2004, del Notaio rep. n.172980, racc. n.19145, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta il 29/07/2004, ai nn. 31195/22103 (All. n.4.2 - Atto ultravventennale) |
| Allegato n.5 | Dati catastali: <ul style="list-style-type: none">- Visura storica immobile pignorato- Planimetria catastale dell'immobile pignorato del 29/10/2003- Visura storica particella di terreno part. 5198 fg 2 |

- Estratto di mappa di terreno N.C.T. part. 5198 fg 2
- Elaborato planimetrico del 29/10/2003

Allegato n.6**Documentazione Uff. Tecnico Comune di Trentola Ducenta (Ce)**

- Licenza Edilizia n.9/1965 e grafici di progetto
- Licenza Edilizia n.14/1966 e grafici di progetto
- Licenza Edilizia n.73/1968 e grafici di progetto

Allegato n.7**Grafici di inquadramento**

- Vista satellitare dell'area oggetto d'interesse e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.U.C. del Comune di Trentola Ducenta:
- tav. zonizzazione e art. 20 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- stralcio del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Trentola Ducenta
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Trentola Ducenta

Allegato n.8**Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità****Allegato n.9****Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici****Allegato n.10****A.P.E. Uff. Attività Produttive Regione Campania****Allegato n.11****Comunicazione A.E. di inesistenza contratti di locazione****Allegato n.12****Banca dati quotazioni immobiliari**

- l'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), II sem. 2024 (ultimo aggiornamento)
- il portale www.borsinoimmobiliare.it - anno 2025
- annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n.33 pagine (1 facciata) oltre n.35 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 27/06/2025

L'Esperto Stimatore