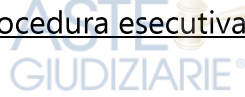




**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
SEZIONE CIVILE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. dott.ssa ANNAMARIA BUFFARDO**

Procedura esecutiva immobiliare n° 300/2023 R.G.E.



Promosso da:

**IFIS NPL INVESTING S.P.A.**, creditore pignorante, rappresentato dall'avv.to **CARLOTTA CASAMORATA** - avv.to **ANTONIO COPERSINO**



Contro:

**[REDACTED]** debitore esecutato



**RELAZIONE DI STIMA**



## **PREMESSA**

Al sottoscritto ing. Filippo Freda, con studio in Napoli alla via Filippo Illuminato, 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n° **B434**, al Nuovo Albo Nazionale Telematico CTU con il n. **5** (ex n. **12881** dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli) ed al registro dei VALUTATORI IMMOBILIARI del CEPAS al n. **B01-439**, nominato Esperto per il procedimento n° **300/2023**, in data **06.11.2024** è stato conferito l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica e stima, secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

### **Oggetto della perizia:**

- ➔ *immobile sito nel comune di **San Cipriano D'Aversa (CE)** alla via **Latina n. 15 – Piano S1/T/1** individuato catastalmente come, Fg. **1 - P.Illa 5487 - Sub. - - cat. A/2 - cl. 3 - vani 11** [REDACTED]*

## **ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI**

Preliminarmente il sottoscritto ha proceduto alla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e della documentazione depositata dal creditore.

Da quanto emerso dall'esame del fascicolo risulta che il creditore ha provveduto al deposito di Relazione Notarile a firma del Notar **dott.ssa Maria Landolfo** del **29.08.2023**, che risulta completa e copre il ventennio precedente alla data di pignoramento, così come riscontrato dalla documentazione reperita presso i vari uffici. Inoltre specifica che i dati catastali, sia attuali che storici, sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

In data **10.02.2025** effettuava l'accesso unitamente al Custode **avv.to Carlo Ciaccia**, durante il quale effettuava il rilievo fotografico e metrico dei beni.

L'immobile, all'atto dell'accesso, è risultato occupato dell'esecutato.

**QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.** Il bene oggetto del pignoramento è individuati come di seguito:

- ⊙ **Immobilie** sito in **San Cipriano D'Aversa (CE)** alla via **Latina n. 15**, piano **T/1**;  
così distinti in Catasto Fabbricati:

- ➔ *immobile sito nel comune di **San Cipriano D'Aversa (CE)** alla via **Latina n. 15 – Piano S1/T/1** individuato catastalmente come, Fg. **1 - P.Illa 5487 - Sub. - - cat. A/2 - cl. 3 - vani 11** [REDACTED]*

### **1.A - RISCONTRO DATI CATASTALI**

In riscontro dei dati catastali sopra riportati, il sottoscritto procedeva al confronto con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di mutuo.

#### **Dati contenuti nell'atto di pignoramento**

Nell'atto di pignoramento, depositato in data **04.07.2023**, sono riportati i seguenti dati:

- ➔ *Piena proprietà dall'abitazione di tipo civile in San Cipriano D'Aversa, alla via **Latina n. 15**, posto al piano S1/T/1 piano riportato al C.F. di detto comune, al Foglio. **1 – part. 5487 - Sub. - - cat. A/2 - cl. 3 - vani 11**;*

#### **Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data **11.08.2023** al reg. **33116/26203** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CASERTA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e riporta i seguenti dati:

#### **Immobilie n. 1**

Comune H798 - **SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - **Foglio 1 Particella 5487 Subalterno** -

Natura **A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Consistenza **11 vani**

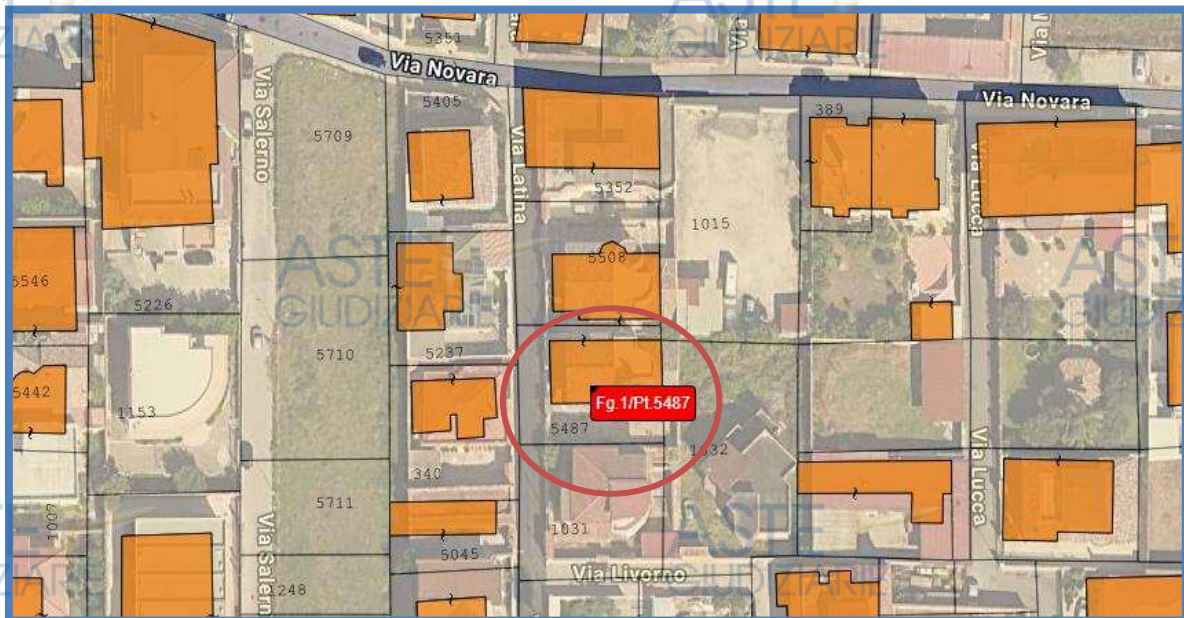
Indirizzo **VIA LATINA N. CIVICO 15 - Piano S1**

Per quanto rilevato, il sottoscritto ritiene che in merito al primo profilo, **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in quota di 1/1 l'unità 1.**

**I dati catastali** relativi alle unità immobiliari oggetto di stima, specificati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita **sono rispondenti alle certificazioni catastali ed ipocatastali estratte.**

### 1.B – ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la foto aerea, da cui risulta la corrispondenza superficiale complessiva tra il grafico particellare e il rilievo aereo-fotogrammetrico.



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE A ORTOFOTO

### 1.C – FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In risposta al presente quesito, provvede alla formazione di **UNICO LOTTO**.

➔ **LOTTO UNICO: PROPRIETA' 1/1 - Foglio. 1 – part. 5487 - Sub. - - cat. A/2.**

**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 allegata 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.

## 2.A – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il **LOTTO UNICO** è identificabile come segue:

- ⊙ **Abitazione indipendente composta da 11 vani catastali, ubicati tra i piani S1/T/1, dello stabile di via Latina civico 15 – San Cipriano D’Aversa (CE);**

Descritta, rispettivamente, dal seguente identificativo catastale:

- ➡ **Foglio. 1 – part. 5487 - Sub. - - cat. A/2.**

L'immobile abitativo confina con:

- ➡ **a nord** : con p.lla 5508.;
- ➡ **a est** : con p.lla 1032;
- ➡ **a sud** : con p.lla 1031;
- ➡ **a ovest**: con via Latina;
- ➡ **Il tutto salvo se altri.**

## 2.B – DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il bene oggetto della presente relazione di stima, e di conseguenza il lotto sopra individuato, si materializza:

- in una unità immobiliare indipendente ad uso residenziale disposta su tre livelli, piano S1, terra e primo.

**L'unità**, edificata su due livelli fuori terra compreso il piano terra e un piano seminterrato ha accesso pedonale e carroia che avviene dalla via Latina n. 15.



INDIVIDUAZIONE INGRESSO PEDONALE/CARRABILE



Foto da 1 - VISTA ACCESSO PEDONALE E CARRAIO



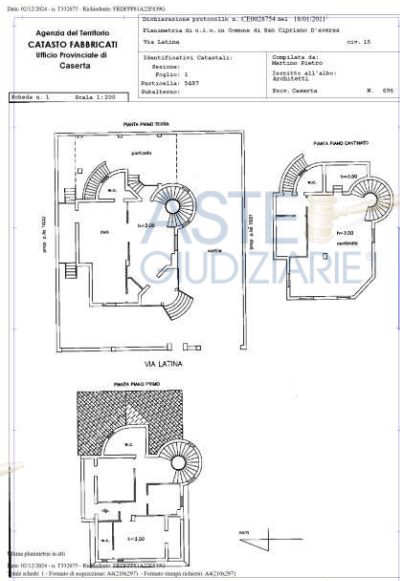
**2.B.a - DESCRIZIONE LOTTO**

All'unità si accede tramite un varco pedonale da una corte esterna. frontalmente è posizionato l'ingresso principale all'abitazione ubicato in una zona destinata a portico, raggiungibile per mezzo di una rampa scale esterna. Ci si immette, quindi, nel primo ambiente destinato a soggiorno alla cui sinistra è disposta la cucina. Dalla cucina accede al bagno, ad un locale ripostiglio e ad un balcone esterno, anche questo collegato per mezzo di due rampe scale alla parte retrostante del cortile. Nel salone, poi, è disposto un secondo accesso, di servizio, collegato al cortile da una rampa scale, esterna, di forma semi circolare, mentre sul lato destro trova allocazione un vano scala circolare interno che permette il collegamento sia al piano seminterrato, sia al piano primo e sia al piano copertura.

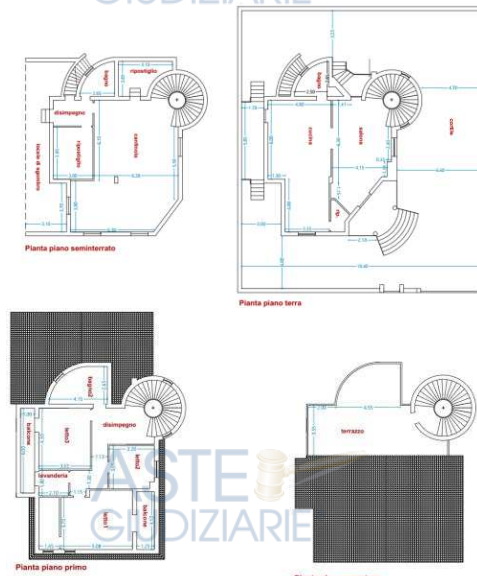
Il piano primo è risultato destinato alla zona notte ed è composto da tre camere, un ripostiglio, due bagni e due balconi.

Il piano cantinato è situato al piano seminterrato ed è composto da una zona destinata a cantina, un deposito a cui si accede da una porta alla sinistra delle scale, sottoposta al piano di calpestio, un disimpegno da cui si ha accesso al bagno, ad una zona ripostiglio, ad una zona di sgombro, sottoposta anch'essa al piano di calpestio del seminterrato e ad una rampa scale esterna, di collegamento con la corte esterna.

Infine, sempre per mezzo del vano scala, si giunge al piano di copertura costituito da un terrazzo e un sottotetto non praticabile.



PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO -



PLANIMETRIA STATO ATTUALE SUBALTERNO -

Infine al piano di copertura è presente un terrazzo non riportato in planimetria catastale che consente l'accesso al sottotetto non praticabile posto alla sinistra.

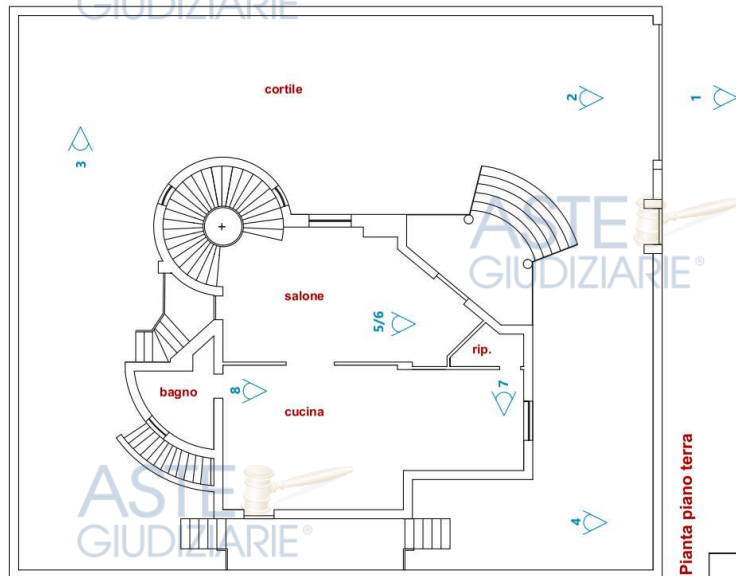
Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato:

- ⇒ che lo stato catastale è conforme allo stato attuale;
- ⇒ che al piano S1, è presente una porta nel disimpegno che conduce ad un locale di sgombro sottoposto al piano seminterrato;
- ⇒ che esiste un piano di copertura non riportato in planimetria catastale;
- ⇒ che l'immobile è stato oggetto di ordine di demolizione;
- ⇒ che lo stesso è stato acquisito al patrimonio comunale.

**Tali modifiche saranno trattate al quesito n. 6.**

A riscontro di quanto sopra si inserisce una descrizione fotografica del bene, sviluppata piano per piano.

#### PIANO TERRA



#### CONI OTTICI



Foto 2/3/4 – CORTE ZONA INGRESSO – POSTERIORE – LATERALE SINISTRA

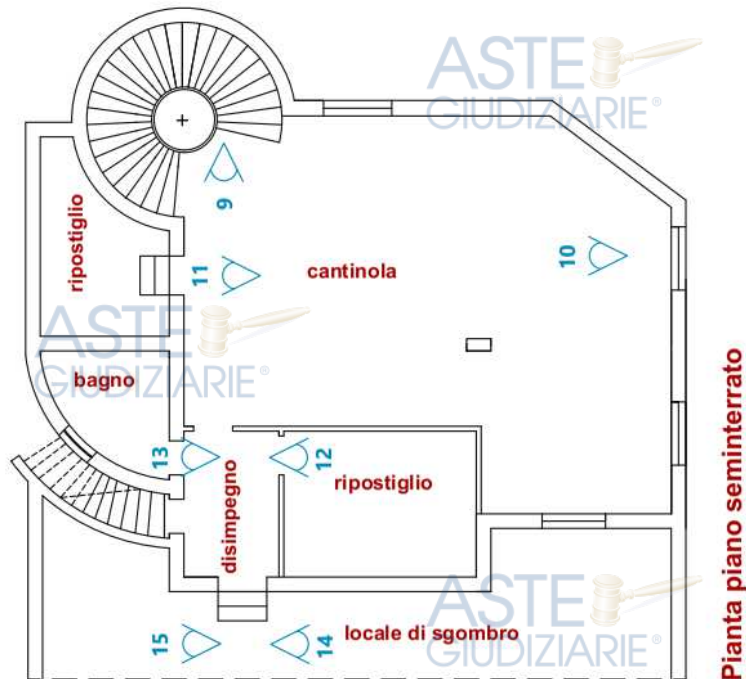


Foto 5/6 – SALONE E VANO SCALA – ACCESSO SECONDARIO



Foto 7/8 – RIPOSTIGLIO/BAGNO

PIANO SEMINTERRATO



Coni ottici



Foto 9/10 - VISTA CANTINOOLA E ACCESSI AL RIPOSTIGLIO E AL DISIMPEGNO



Foto 11 - RIPOSTIGLIO CON ACCESSO DALLA CANTINOOLA

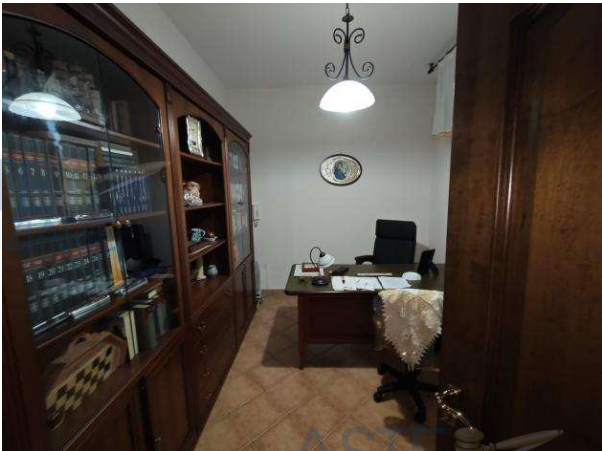
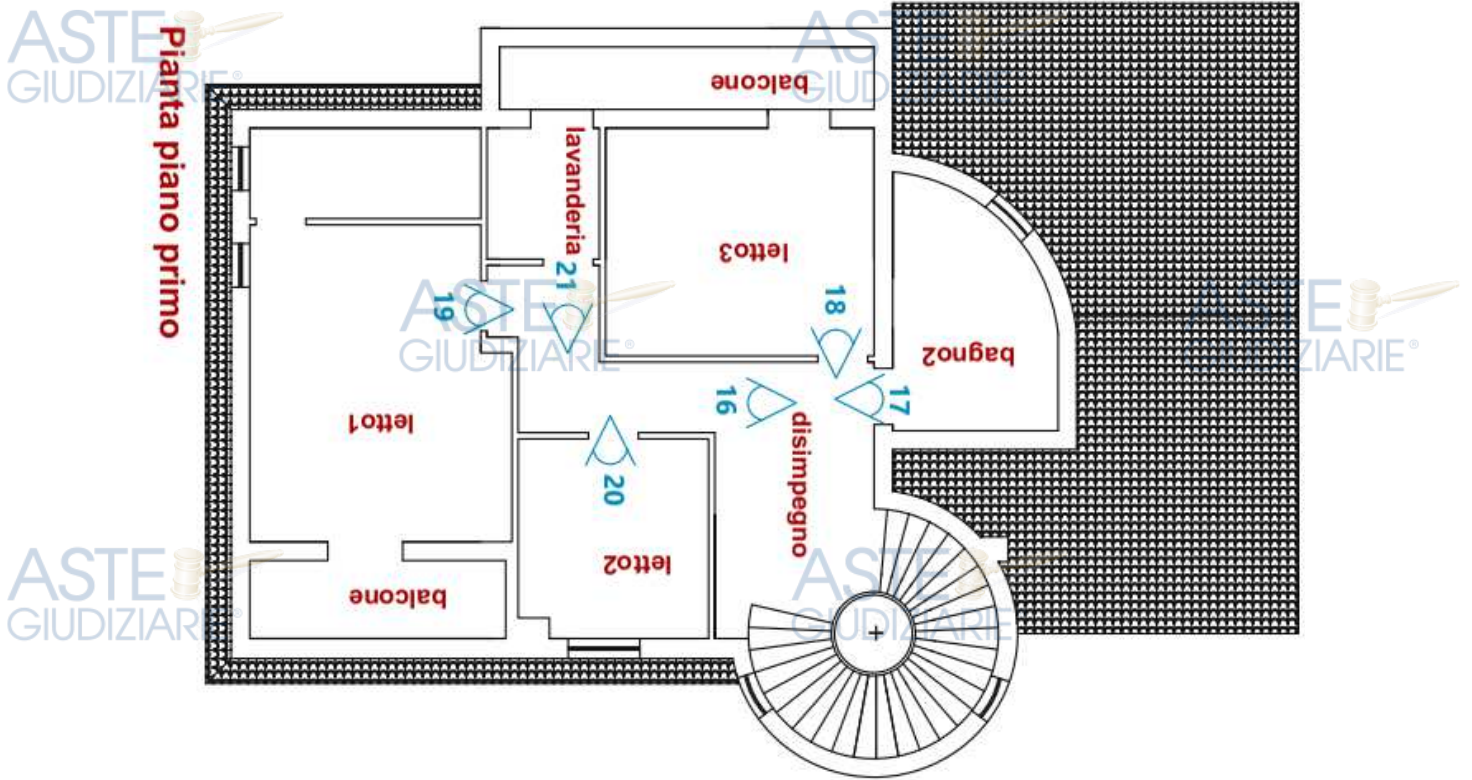


Foto 12/13 - RPOSTIGLIO CON ACCESSO DAL DISIMPEGNO - BAGNO



Foto 14/15 - LOCALE DI SGOMBRO

PIANO PRIMO



Coni ottici



Foto 16/17- DISIMPEGNO - BAGNO



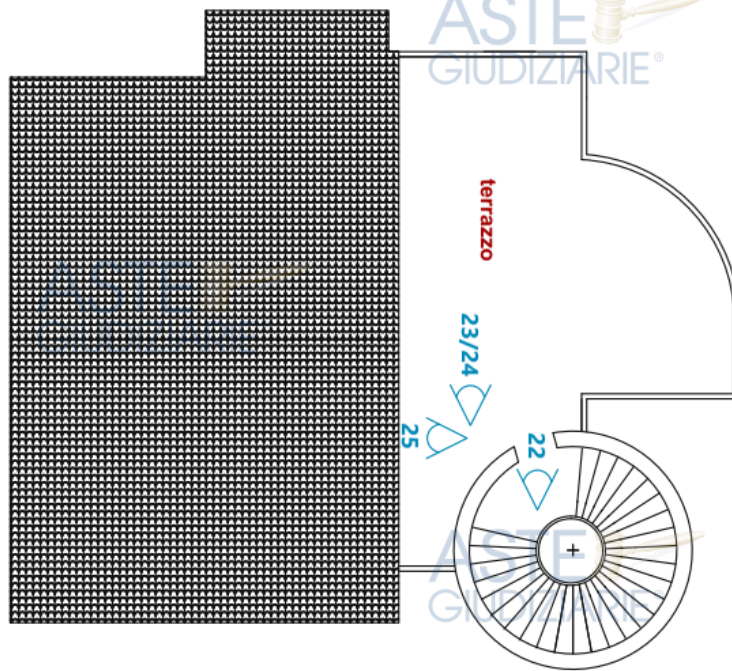
Foto 18/19- LETTO 3 - LETTO 1



Foto 20/21- LETTO 2 - LAVANDERIA

PIANO COPERTURA

Pianta piano copertura



Coni ottici



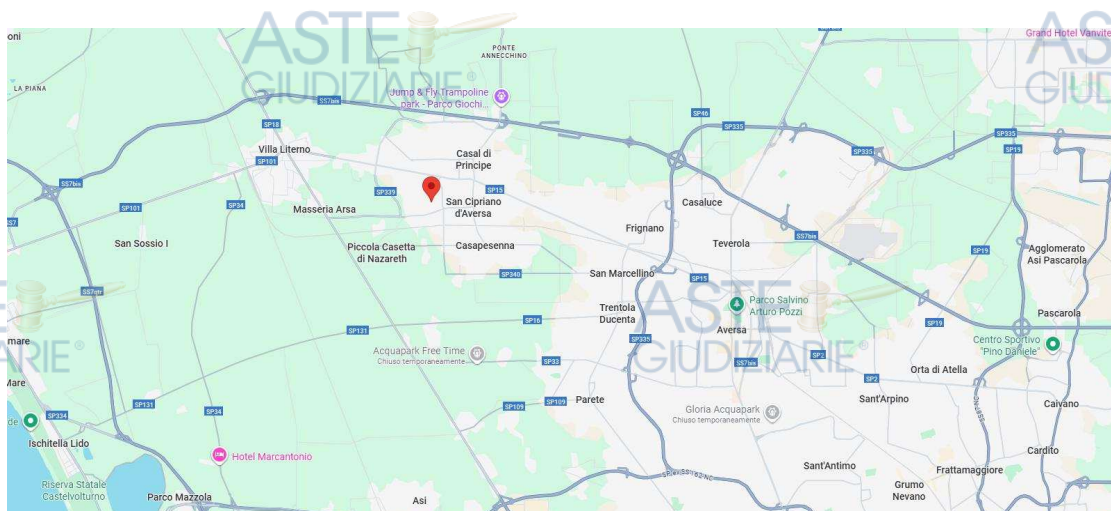
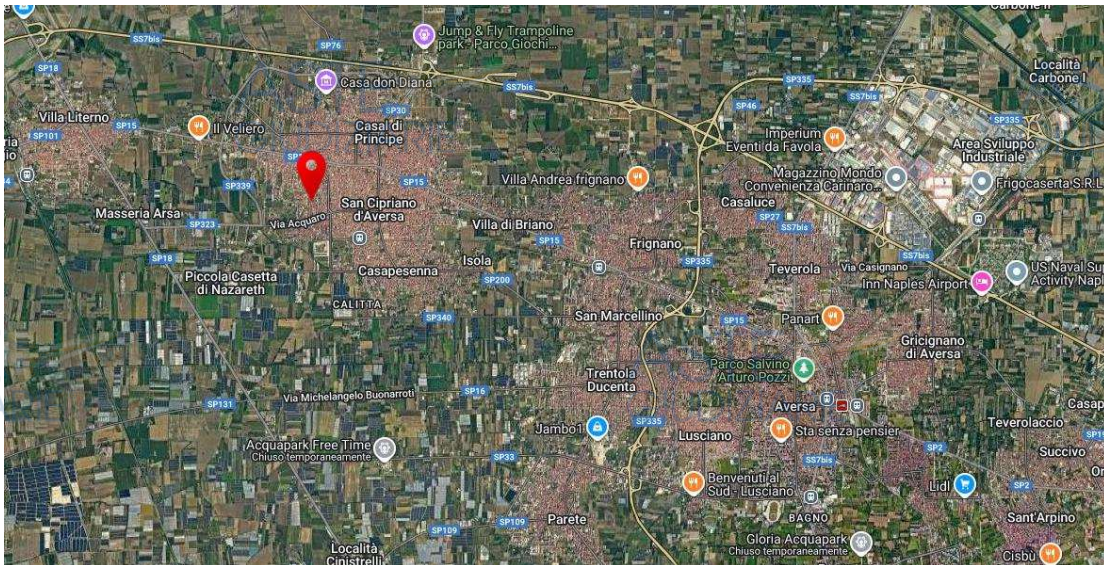


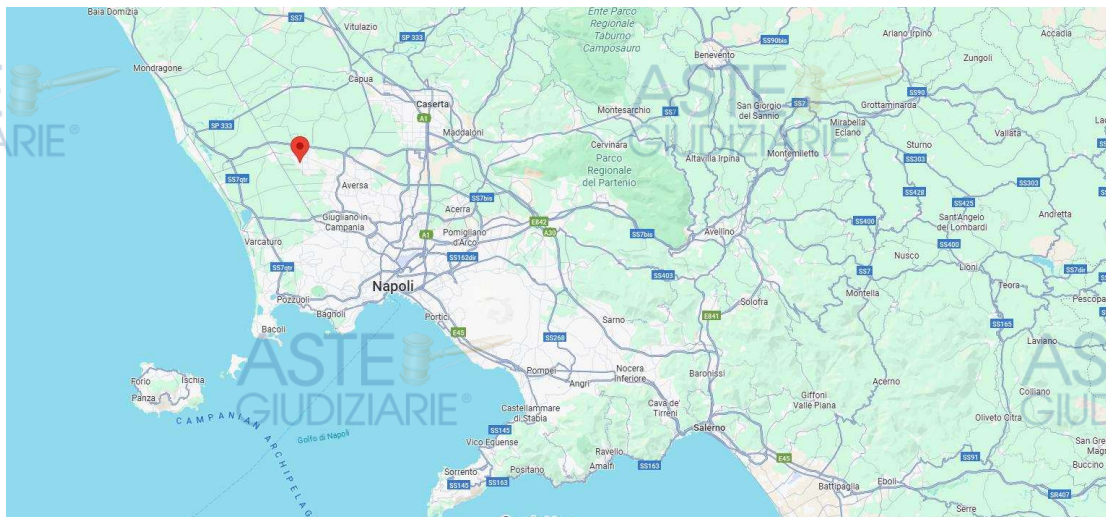
Foto 22/23/24/25 - ACCESSO COPERTURA - TERRAZZO - SOTTOTETTO

## 2.C - DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'intero complesso risulta edificato nel comune di San Cipriano D'Aversa (CE), a ridosso del centro. La zona risulta ben collegata con la vicina città di Aversa per mezzo di strade statali e comunali che consentono anche il collegamento alla Circumvallazione Esterna di Napoli ed all'asse mediano. Nelle immediate vicinanze vi è la presenza di attività commerciali, uffici comunali e istituti scolastici.

Nel complesso, l'area ricade nel centro del Comune di San Cipriano D'Aversa ed è posta nelle vicinanze di attività commerciali e servizi oltre ad essere collegata a strade di scorrimento veloce e alla vicina Città di Aversa (CE).





LOCALIZZAZIONE DEI BENI A LIVELLO COMUNALE – PROVINCIALE E REGIONALE

**2.D – CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con struttura in cemento armato, con pilastri e travi di collegamento. La muratura di tomagno, esterna, è a cassa vuota mentre le tramezzature interne sono in blocchi forati, con copertura, in parte realizzata a falde inclinate con struttura in legno e copertura in tegole, ed in parte a terrazzo. Lo **stato di conservazione del fabbricato** è da considerarsi **normale e non necessita di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria**. Sostanzialmente l’immobile è risultato in uno stato di **conservazione normale**, con la necessità di piccoli interventi di manutenzione ordinaria del terrazzo, per l’eliminazione delle infiltrazioni presenti in alcuni ambienti del piano primo (**lavori non necessari in quanto l’immobile è stato acquisito al patrimonio comunale a seguito di ordine di demolizione ma che si segnalano in via cautelativa**). L’edificato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a parete, ed inoltre è presente l’impianto di climatizzazione negli ambienti. E’ presente l’impianto di acqua calda sanitaria continua. Le rifiniture sono di tipo ordinario.

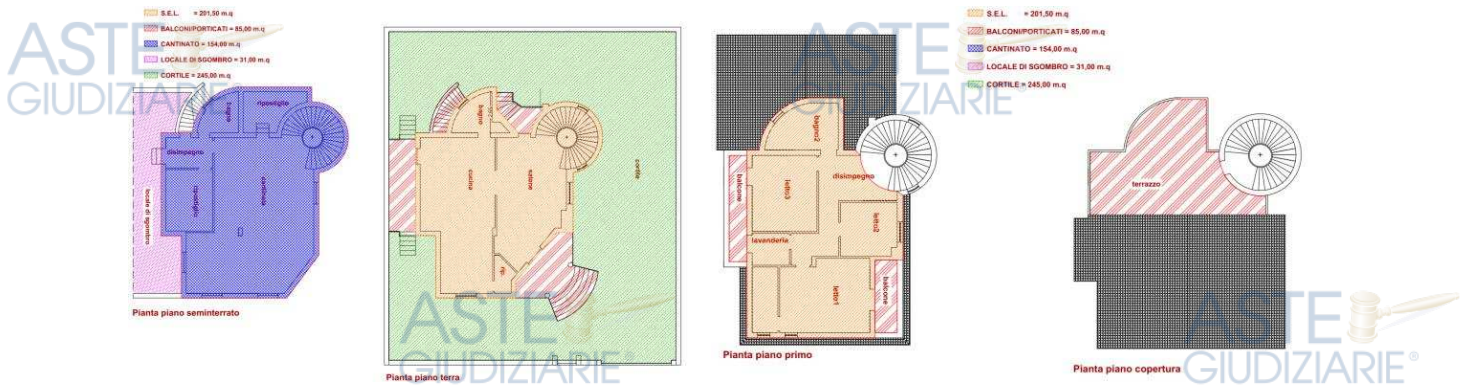
**2.E – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per il calcolo delle superfici commerciali, il sottoscritto ha fatto ricorso all’applicazione delle metodologie **I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)**, e alle **linee guida dell’O.M.I.**, considerando come superficie di riferimento, la **superficie esterna lorda (S.E.L.)**.

LOTTO UNO

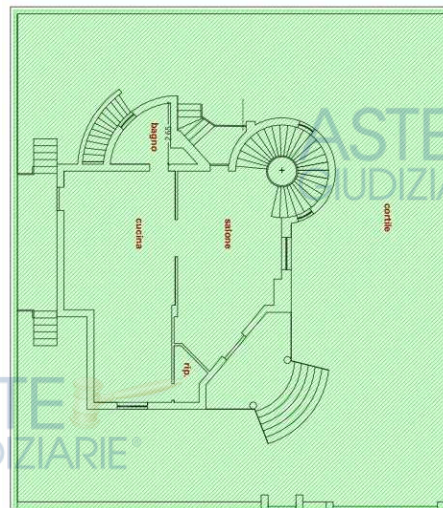
Per l’individuazione della superficie, si considera l’intera superficie di pianta dell’immobile, comprese l’occupato delle murature di tomagno e delle tramezzature interne, la cui disposizione non incide su detta determinazione.

| INDIVIDUAZIONE SUPERFICI                | SUP. REALE | RAPPORTO MERCANTILE | SUP. COMMERCIALE |
|---|------------|---------------------|------------------|
| <b>LOTTO UNICO</b>                      |            |                     |                  |
| <b>S.E.L.</b>                           | <b>mq.</b> | <b>%</b>            | <b>mq.</b>       |
| <i>cantinola</i>                        | 127,00     | 50%                 | 63,50            |
| <i>balconi/porticati fino a 25 mq.</i>  | 25,00      | 30%                 | 7,50             |
| <i>balconi/porticati oltre a 25 mq.</i> | 60,00      | 10%                 | 6,00             |
| <i>abitazione pianto terra</i>          | 108,00     | 100%                | 108,00           |
| <i>abitazione pianto primo</i>          | 93,50      | 100%                | 93,50            |
| <i>locale sgombro</i>                   | 31,00      | 10%                 | 3,10             |
| <i>cortile</i>                          | 245,00     | 10%                 | 24,50            |
| <b>superficie commerciale</b>           |            |                     | <b>306,10</b>    |



PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONI SUPERFICI SUB. -

Si è proceduto anche a determinare la superficie del lotto che è risultata pari a **403,00 mq.**



Pianta piano terra

PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONI AREA DEL LOTTO

Le superfici sono state ricavate dai rilievi e dai riscontri eseguiti considerando le destinazioni assentite.

Esse vengono moltiplicate per i relativi coefficienti mercantili. Dalla loro somma si ricava la **SUPERFICIE COMMERCIALE** del bene.

### 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 accorpate 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 **sovraposizione 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: 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.

### 3.A – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI

Ai fini della corretta identificazione catastale, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre idonea documentazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio, come di seguito elencato:

- ⇒ *visura storica catastale per immobile;*
- ⇒ *planimetria catastale.*

In Catasto Fabbricati, le unità immobiliari, risultano identificate come segue:

➔ **LOTTO UNICO** Fg. 1 – P.IIa 5487 – Sub. - - Cat. A/2 – Cl. 3 – Consistenza 11 vani;

Intestati rispettivamente:

➔ **COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA** sede in **SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE)** C.F.: **81001670611** – Proprietà 1/1;

### 3.A.a – ELENCO DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |  | DATI DERIVANTI DA |   |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|-------------------|---|
|             | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale   | Rendita           |   |
| 1           |                     | 1   | 5487       |     |                     |            | A/2       | 3      | 11 vani     | Totale: 353 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte***: 318 m <sup>2</sup> | Euro 681,72       | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo   |                     | VIA LATINA n. 15 Piano S1 - T-1   |            |     |                     |            |           |        |             |  |                   |   |
| Notifica    |                     | Partita Mod.58  |            |     |                     |            |           |        |             |  |                   |   |
| Annotazioni |                     | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) |            |     |                     |            |           |        |             |  |                   |   |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H798 - Foglio 1 - Particella 5487

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/01/2012

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |                                 |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA |  |
|-----------|---------------------|---------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|--|
|           | Sezione Urbana      | Foglio                          | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita           |  |
| 1         |                     | 1                               | 5487       |     |                     |            | A/2       | 3      | 11 vani     |                      | Euro 681,72       | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2012 Pratica n. CE0024069 in atti dal 18/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2093/1/2012) |
| Indirizzo |                     | VIA LATINA n. 15 Piano S1 - T-1 |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |  |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H798 - Foglio 1 - Particella 5487

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/01/2011

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA |  |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|--|
|             | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita           |  |
| 1           |                     | 1   | 5487       |     |                     |            | A/2       | 3      | 11 vani     |                      | Euro 681,72       | COSTITUZIONE del 18/01/2011 Pratica n. CE0028754 in atti dal 18/01/2011 COSTITUZIONE (n. 432.1/2011) |
| Indirizzo   |                     | VIA LATINA n. 15 Piano S1 - T-1               |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |  |
| Notifica    |                     | Partita Mod.58                                |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |  |
| Annotazioni |                     | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |  |

### 3.A.b – ELENCO DELLE INTESAZIONI CATASTALI

Situazione degli intestati dal 05/09/2023

| N.  | DATI ANAGRAFICI  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|--|----------------|-----------------------|
| 1   | COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA sede in SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) | 81001670611*   | (1) Proprietà 1/1     |
| DATI DERIVANTI DA: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/09/2023 Pubblico ufficiale COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Repertorio n. 11823 - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE Trascrizione n. 29174/1/2023 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 03/10/2023 |  |                |                       |

Situazione degli intestati dal 18/01/2011

| N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE    | DIRITTI E ONERI REALI                      |
|---|-----------------|-------------------|--|
| 1   | [REDACTED]      | CHRNGL74P02I234J* | (1) Proprietà 1000/1000 fino al 05/09/2023 |
| DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 18/01/2011 Pratica n. CE0028754 in atti dal 18/01/2011 COSTITUZIONE (n. 432.1/2011) |                 |                   |  |

### 3.A.c – DIFFORMITA' CATASTALI APPARTAMENTO SUB. 8

**Lo stato attuale è conforme allo stato catastale - si sottolinea che l'immobile è stato acquisito al patrimonio comunale.**

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente **prospetto sintetico**:  
**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.IIa \_\_\_\_\_ (ex p.IIa \_\_\_\_\_ 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 – Proprietà 1/1** di un'unità indipendente, ubicata in **San Cipriano D'Aversa (CE)** alla via **Latina n. 15, piano S1-T-1**. L'unità è costituita, al piano terra, da cortile, porticato, salone, cucina, bagno, ripostiglio, vano scala, balcone/terrazzino, e accesso secondario per mezzo di una rampa scale esterna retrostante il fabbricato. Il piano primo è composto da disimpegno, tre camere da letto, bagno, lavanderia, vano scale e due

balconi. Il piano di copertura è composto da un terrazzo e da un sottotetto non abitabile. Infine, il piano seminterrato è composto da cantinola, bagno, disimpegno, due ripostigli e locale di sgomrobo. Confina a nord con p.lla 5508, a est con p.lla 1032, a sud con p.lla 1031, a ovest: con via Latina, **il tutto salvo se altri**. È riportato nel C.F. del Comune di **San Cipriano D'Aversa (CE)** al foglio **1**, p.lla **5487**, sub -. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'intero complesso edilizio è stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia ed è stato interessato delle seguenti richieste autorizzative: **INGIUNZIONE A DEMOLIRE N. 20 DEL 23.08.1999; NOTIFICA DI ACCERTAMENTO DI INOTTEMPERANZA DEL 31.08.2007 PROT. 7707; INGIUNZIONE A DEMOLIRE N. 15/2020 RE.S.A. DA PARTE DELLE PROCURA GENERALE DELLA REPUBBLICA; RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 19.01.2009 PROT. 597; IMPROCEDIBILITA' DEL 19.05.2009 PROT. 5682 A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 19.01.2009; RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 22.11.2023 PROT. 15868 ED INTEGRAZIONE DEL 11.12.2023 PROT. 16881; IMPROCEDIBILITA' DEL 19.01.2024 PROT. 906 A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 22.11.2023**. L'unità a seguito di tutte le vicissitudini urbanistiche è stata acquisita al patrimonio del Comune di San Cipriano D'Aversa con **ORDINANZA N. 02 DEL 05.09.2023 ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE. Il valore residuale del suolo è stato determinato dal valore commerciale del suolo decurtato i costi di demolizione del fabbricato.**

PREZZO BASE euro **€ 11.350,00**

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

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

Per rispondere al presente quesito il sottoscritto ha preso visione del titolo di provenienza allegato alla documentazione urbanistica reperito presso l'ufficio tecnico comunale. All'attualità l'immobile risulta in proprietà del Comune di San Cipriano D'Aversa, giusto **PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO COMUNALE**, trascritto in data 03.10.2023 ai n.ri 36854/29174. In precedenza l'immobile era in proprietà del Sig. Angelo Chiarolanza, giusto **ATTO DI DONAZIONE** da parte [REDACTED]

In riferimento alle autorizzazioni edilizie, sul terreno fg.1 – p.lla 1029 il sig. [REDACTED] ha realizzato due fabbricati uguali, di cui il ricadente nella particella odierna. In data 23.08.1999, con **INGIUNZIONE A DEMOLIRE N. 20**, il Comune di San Cipriano D'Aversa ordinava al sig. [REDACTED] la demolizione degli stessi. **Demolizione mai avvenuta e di cui si tratterà al quesito 6.**

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

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

- l'**epoca di realizzazione dell'immobile**;
- gli **estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità** 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 differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità 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 (segnalando, 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 differmità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentar – 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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

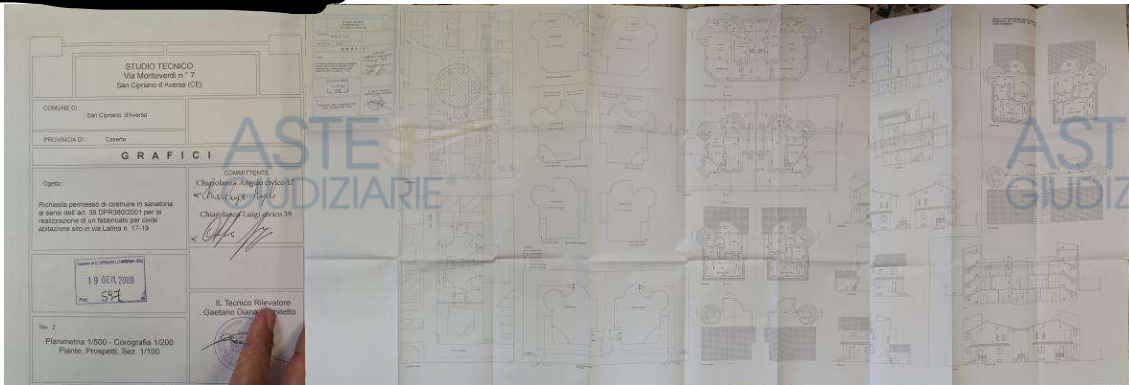
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c..

Al fine di prendere visione dell'ordinanza n. 02 del 05.09.2023, consegnata al Custode dal sig. [REDACTED] il sottoscritto in data 21.05.2025, inviava una p.e.c. al protocollo del Comune di San Cipriano D'Aversa per prendere visione ed estrarre copia della documentazione presentata nel tempo.

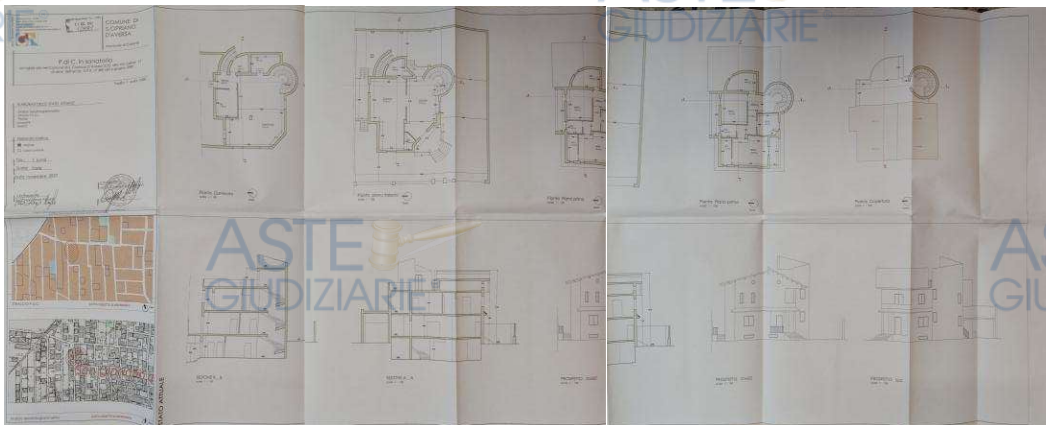
Pertanto in data **06.06.2025**, non avendo avuto riscontro, il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico, per avere informazioni su quanto richiesto, riscontrando che la richiesta stessa non risultava ancora visionata. Contestualmente venivano forniti i dati per l'effettuazione del versamento per l'accesso agli atti, nonché si provvedeva anche alla richiesta di certificato di destinazione urbanistica (**prot. 8310 del 06.06.2025**). In data 25.06.2025, il sottoscritto si recava, nel pomeriggio, di nuovo presso l'ufficio tecnico, dove gli veniva comunicato che non era stato ancora rinvenuto il fascicolo. Infine in data 16.07.2025, il sottoscritto prendeva visione del fascicolo contenente tutta l'evoluzione del procedimento che ha portato infine all'acquisizione al patrimonio Comunale, e ritirava il certificato di Destinazione Urbanistica del suolo edificatorio.

Il sottoscritto riporta sinteticamente quanto riscontrato nel fascicolo:

- ⇒ **INGIUNZIONE A DEMOLIRE N. 20 DEL 23.08.1999** – a seguito di accertamento di opere abusive eseguite in via Latina s.n.c. dal sig. [REDACTED] per la realizzazione di due fabbricati uguali composti ognuno da un P.C., P.R. e P.P. con superficie di circa 100 mq. per piano;
- ⇒ **NOTIFICA DI ACCERTAMENTO DI INOTTEMPERANZA DEL 31.08.2007 PROT. 7707** – a seguito di accertamento del Comando di Polizia Municipale del 28.08.2007;
- ⇒ **INGIUNZIONE A DEMOLIRE N. 15/2020 RE.S.A. DA PARTE DELLE PROCURA GENERALE DELLA REPUBBLICA** – diretta al sig. [REDACTED];
- ⇒ **RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 19.01.2009 PROT. 597** – presentata dai sig.ri [REDACTED] per la realizzazione di numero due fabbricati per civile abitazione:
- ⇒ **IMPROCEDIBILITA' DEL 19.05.2009 PROT. 5682 A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 19.01.2009** – NOTIFICATA AI SIG.RI [REDACTED]
- ⇒ **RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 22.11.2023 PROT. 15868 ED INTEGRAZIONE DEL 11.12.2023 PROT. 16881** – presentata dal sig. [REDACTED]
- ⇒ **IMPROCEDIBILITA' DEL 19.01.2024 PROT. 906 A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 22.11.2023** – NOTIFICATA AL SIG. [REDACTED]
- ⇒ **ORDINANZA N. 02 DEL 05.09.2023 ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE** – notificata ai sig.ri [REDACTED]



**Richiesta Di P.D.C. In Sanatoria Del 19.01.2009 Prot. 597 Elaborato Grafico**



**Richiesta Di P.D.C. In Sanatoria Del 22.11.2023 Prot. 15868 Elaborato Grafico**

Nel merito del Certificato Di Destinazione Urbanistica, il suolo su cui ricade l'edificio rientra in **"Zona omogenea B – Completamento del tessuto edilizio consolidato"** e assoggettata alle prescrizioni urbanistiche indicate e stabilite dall'Art. 11 delle NtA del piano. La zona non è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale ed è sottoposta al vincolo sismico di II categoria.

**6.A – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITÀ'**

Dal confronto con la planimetria catastale, con i grafici allegati alle richieste di P.d.C. in sanatoria **non si sono riscontrate difformità**. Il sottoscritto ribadisce che il bene è stato acquisito al patrimonio comunale.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato o da soggetti terzi**.  
 Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.  
 In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.  
 Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.  
 Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.  
 Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.  
 Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:  
 in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;  
 in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

In sede di accesso il sottoscritto unitamente al custode riscontrava che l'immobile all'attualità è occupato dall'esecutato.

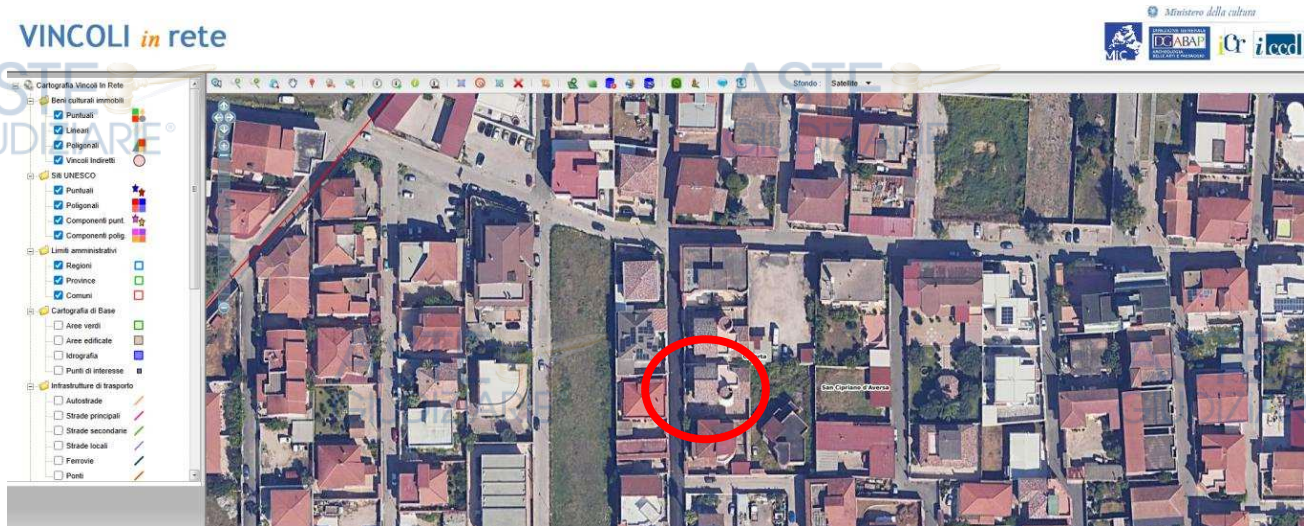
**QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**.  
 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 giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;  
 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;  
 e) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.  
 In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un 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 giudice dell'esecuzione** per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.  
**In particolare, l'esperto indicherà:**  
**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**  
 Tra questi si segnalano in linea di principio:  
 1) Domande giudiziali;  
 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;  
 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;  
 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;  
 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.  
**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**  
 Tra questi si segnalano:  
 1) Iscrizioni ipotecarie;  
 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);  
 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); 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).

**8.A – ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE PER I DUE LOTTI**

Non si riscontrano vincoli a carico dell'acquirente, e più specificamente risulta:

1. Domande giudiziali: **NESSUNA**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNO**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **NESSUNO – non è presente condominio**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO (come riscontrato dal sito <http://vincoliinrete.beniculturali.it>)**



## 8.B – ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

### Iscrizioni ipotecarie

#### Elenco immobili

Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 05487 Subalterno -

#### Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 23/06/2017 - Registro Particolare 2486 Registro Generale 21037  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6492 del 27/03/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 03/07/2019 - Registro Particolare 2702 Registro Generale 22755  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 9476 del 29/11/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 11/08/2023 - Registro Particolare 26203 Registro Generale 33116  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD -UNEP Repertorio 7216 del 04/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 29174 Registro Generale 36854  
Pubblico ufficiale COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA Repertorio 11823/2023 del 05/09/2023  
ATTO AMMINISTRATIVO - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE  
Nota disponibile in formato elettronico

## 8.C – DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

A seguito di quanto sopra si è proceduto a redigere un computo metrico estimativo per determinare i costi di demolizione dei cespiti oggetto di ordinanza. Il computo metrico estimativo, dalla documentazione esaminata nel fascicolo visionato è risultato già presente un computo metrico estimativo delle demolizioni, redatto dal C.T.U. nominato dalla procura che valuta il costo di demolizione per tutti e due i fabbricati gemelli in €. 149.987,02, pertanto per il fabbricato in oggetto il costo è di **€. 74.993,51**.

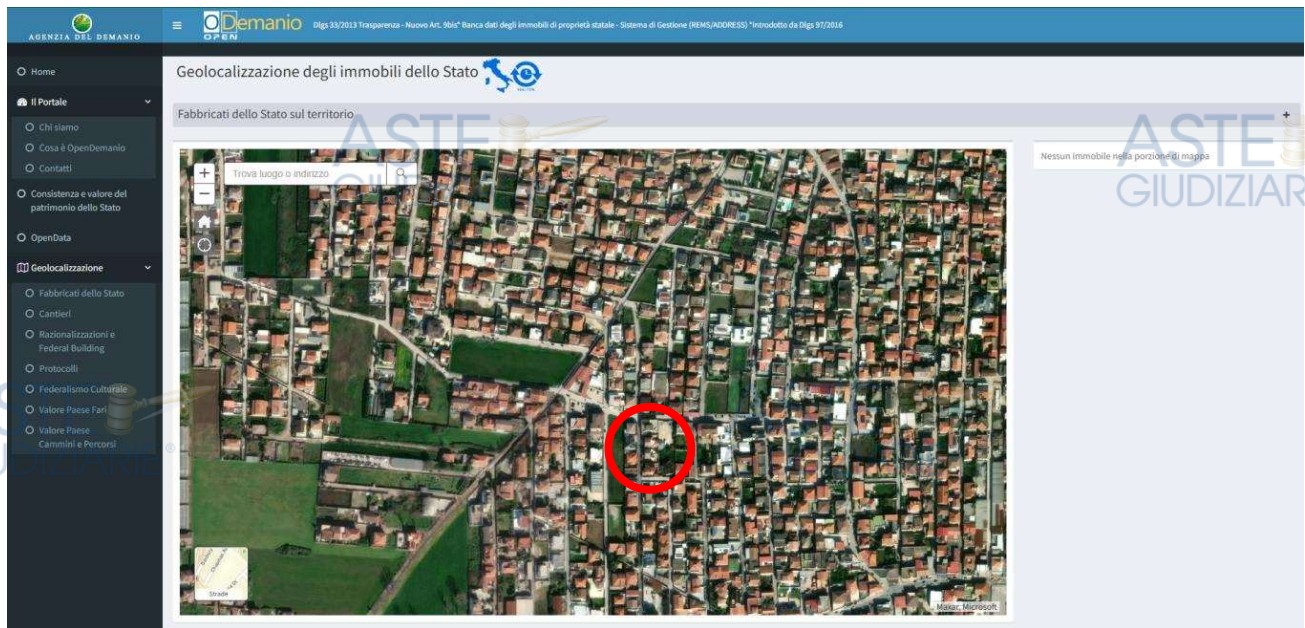
## 8.C – DIFFORMITÀ CATASTALI

*Si fa riferimento a quanto già trattato al quesito n. 6*

**QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono 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 suolo su cui insiste il fabbricato non risulta essere suolo demaniale**, come da riscontro dalla **consultazione** <https://dati.agenziademanio.it>, inoltre l'intero complesso è stato edificato/ampliato in virtù di C.E. e successivo P.D.C..

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **oggetto 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 **oggetto 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 non ricade in questo caso**

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

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

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

**Il bene non ricade in questo caso in quanto non è costituito un condominio.**

**QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:  
**nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;**  
 nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.  
 Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.  
 In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:  
 - nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;  
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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.

**12.A – SCELTA DEL SISTEMA DI VALUTAZIONE**

**12.A.1 – STIMA DEL LOTTO UNICO**

Preliminarmente alla ricerca dei comparabili si è proceduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)** come puro riferimento dell'andamento del mercato. Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 650                   | 950 | L                | 1,9                            | 2,8 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 550                   | 800 | L                | 1,6                            | 2,4 | L                |

Il valore medio riferito, tra il valore minimo e il valore massimo per le abitazioni civili in stato di conservazione normale (A/2), è risultato pari a **800,00 €/mq.**

Come ampiamente relazionato al quesito 6, una volta determinati i costi di demolizione e rimozione delle opere oggetto di Ordinanza, si è proceduto alla stima applicando il metodo del "valore di mercato" (Market Value). Il valore dell'area è stato determinato rifacendosi ai prezzi di vendita presenti sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) per terreni edificabili nel Comune di San Cipriano D'Aversa e estendendosi in un raggio di 5 Km. che sono stati opportunamente deprezzati per tenere conto della fase negoziale (5,00%) ricavando un valore di 258,62 €/mq.



€ 140.000

Terreno edificabile via Amedeo Modigliani 12, San Cipriano d'Aversa

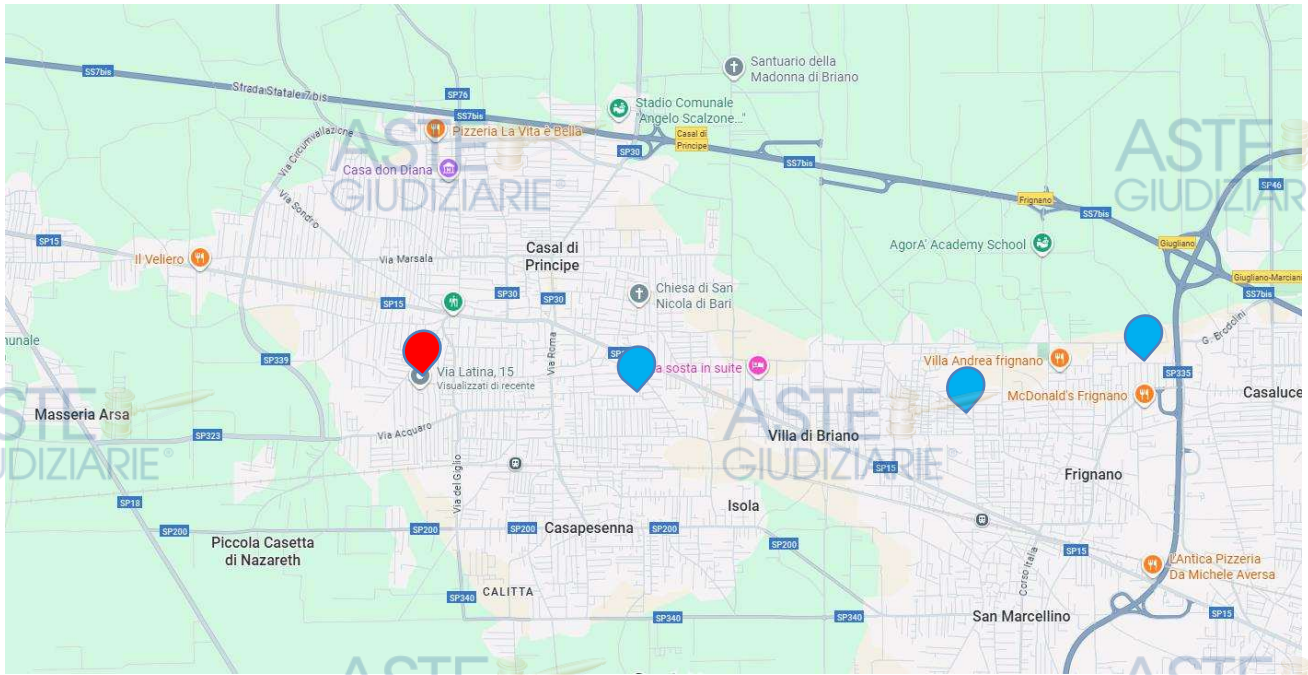
700 m<sup>2</sup>

MESSAGGIO



| proposta immobiliare          | proposta deprezzata | superficie | valore unitario determinato |
|-------------------------------|---------------------|------------|-----------------------------|
| €.                            | €.                  | mq.        | €.                          |
| 145.000,00                    | 138.095,24          | 420,00     | 328,80                      |
| 170.000,00                    | 161.904,76          | 631,00     | 256,58                      |
| 140.000,00                    | 133.333,33          | 700,00     | 190,48                      |
| <b>VALORE MEDIO RICAVALTO</b> |                     |            | <b>258,62</b>               |

Tale valore moltiplicato per la superficie di sedime, che come indicata al quesito n.2 è pari a 403,00 mq., porta ad un valore di € 104.223,70 in cifra tonda **€ 104.250,00**.



### 12.A.1b – DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Dal valore ricavato deve essere eseguita un'ulteriore decurtazione, stimata nel 10%, legata alla vendita forzata, Da tutto quanto sopra considerato è possibile riassumere le risultanze economiche come segue:

- ⇒ valore di stima pari ad **€ 104.250,00**;
- ⇒ sua decurtazione del 10%, per mancata disponibilità alla vendita dell'immobile, pari ad **€ 10.425,00**;
- ⇒ quantificazione opere di demolizione **€ 74.993,51**;
- ⇒ oneri tecnici nella misura dell'8% sull'importo delle opere di demolizione **€ 5.999,48**;
- ⇒ diritti di urbanistici **€ 1.500,00**;

per un **VALORE RESIDUALE DI STIMA di € 11.332,00**

Il sottoscritto, pertanto definisce un **VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE**, pari –in conto tondo- ad **€ 11.350,00**

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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 non ricade in questo caso**

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.  
 L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.  
 In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.  
 Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.  
 L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.  
 In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.  
 Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.  
 Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In risposta al quesito, il custode ha provveduto al reperimento del **CERTIFICATO CONTESTUALE** dell'esecutato, dal quale risulta che:



Dalla lettura dello **stato di famiglia** risulta che all'indirizzo di cui sopra è iscritta la seguente famiglia:

**CONCLUSIONI**

A seguito di quanto descritto e stimato si riportano le seguenti considerazioni:

- ⊙ l'immobile oggetto della presente procedura è individuato da un **abitazione indipendente composta da 11 vani catastali, ubicati tra i piani S1/T/1, dello stabile di via Latina civico 15 – San Cipriano D'Aversa (CE)**;
- ⇒ è individuata catastalmente dai seguenti dati:
- ⊙ **Foglio. 1 – part. 5487 - Sub. - - cat. A/2.**
- ⇒ l'appartamento è costituito al piano terra da cortile, porticato, salone, cucina, bagno, ripostiglio, vano scala, balcone/terrazzino, e accesso secondario per mezzo di una rampa scale esterna retrostante il fabbricato. Il piano primo è composto da disimpegno, tre camere da letto bagno, lavanderia, vano scale e due balconi, il piano di copertura è composto da un terrazzo e un sottotetto non abitabile. Infine il piano seminterrato è composto da cantinola, bagno, disimpegno due ripostigli e locale di sgombrò.
- ⇒ l'intero complesso edilizio è stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia ed è stato interessato delle seguenti richieste autorizzative:
  - **INGIUNZIONE A DEMOLIRE N. 20 DEL 23.08.1999** – a seguito di accertamento di opere abusive eseguite in via Latina s.n.c. dal [redacted] per la realizzazione di due fabbricati uguali composti ognuno da un P.C., P.R. e P.P. con superficie di circa 100 mq. per piano;
  - **NOTIFICA DI ACCERTAMENTO DI INOTTEMPERANZA DEL 31.08.2007 PROT. 7707** – a seguito di accertamento del Comando di Polizia Municipale del 28.08.2007;

- **INGIUNZIONE A DEMOLIRE N. 15/2020 RE.S.A. DA PARTE DELLE PROCURA GENERALE DELLA REPUBBLICA** – diretta al sig. [REDACTED]
- **RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 19.01.2009 PROT. 597** – presentata dai sig. [REDACTED] per la realizzazione di numero due fabbricati per civile abitazione:
- **IMPROCEDIBILITA' DEL 19.05.2009 PROT. 5682 A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 19.01.2009** – NOTIFICATA AI SIG. [REDACTED]
- **RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 22.11.2023 PROT. 15868 ED INTEGRAZIONE DEL 11.12.2023 PROT. 16881**– presentata dal [REDACTED];
- **IMPROCEDIBILITA' DEL 19.01.2024 PROT. 906 A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI P.D.C. IN SANATORIA DEL 22.11.2023** – NOTIFICATA AL [REDACTED]

**A seguito di tutte le vicissitudini autorizzative il comune ha emesso:**

- ⇒ **ORDINANZA N. 02 DEL 05.09.2023 ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE** – notificata ai sig.ri [REDACTED]

Nel merito del Certificato Di Destinazione Urbanistica, il suolo su cui ricade l'edificio rientra in **"Zona omogenea B – Completamento del tessuto edilizio consolidato"** e assoggettata alle prescrizioni urbanistiche indicate e stabilite dall'Art. 11 delle NtA del piano. La zona non è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale ed è sottoposta al vincolo sismico di II categoria;

- ⇒ si procede alla formazione di un unico lotto frutto della stima del valore di mercato della sola area della particella edificatoria detratta delle spese di demolizione;
- ⇒ Il più probabile valore di mercato residuale stimato per il lotto unico sarà:
- ⇒ valore di stima pari ad **€. 104.250,00;**
- ⇒ sua decurtazione del 10%, per mancata disponibilità alla vendita dell'immobile, pari ad **€. 10.425,00;**
- ⇒ quantificazione opere di demolizione **€. 74.993,51;**
- ⇒ oneri tecnici nella misura dell'8% sull'importo delle opere di demolizione **€. 5.999,48;**
- ⇒ diritti di urbanistici **€. 1.500,00;**

**per un VALORE RESIDUALE DI STIMA di €. 11.350,00.**

Si fa presente infine il creditore precedente ha depositato una nota alla relazione di custodia chiedendo il deposito della relazione di stima, anche se l'immobile è stato acquisito al patrimonio comunale, richiamando **la sentenza n. 160 del 2024 della Corte Costituzionale**, riguardante la confisca edilizia e il diritto di ipoteca del creditore, la stessa ***ha stabilito che la confisca di un immobile abusivo non può ledere il diritto di ipoteca di un creditore che ha iscritto l'ipoteca prima della trascrizione del trasferimento di proprietà al Comune, a patto che il creditore non sia responsabile dell'abuso.***

Il sottoscritto ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima per fornire al G.E. tutti gli strumenti per il giudizio.

Il sottoscritto ritenendo di avere espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi di indagine avuti a disposizione, resta a completa disposizione del G.E. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Si allega la seguente documentazione:

- ⇒ **ELABORATI GRAFICI;**
- ⇒ **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- ⇒ **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;**
- ⇒ **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;**
- ⇒ **CERTIFICATI;**
- ⇒ **ATTI;**

- VERBALI;
- DATI STIMA.

Con osservanza

Aversa, 22.09.2025

