

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 359/2024

[REDACTED]

CONTRO

DI [...OMISSIS...] E [...OMISSIS...]

immobili siti in

Cesa

via Renè Guenon, parco Residence Atella

Catasto Fabbricati

Foglio 2 p.lla 5678 sub. 3 e 151

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA LORELLA TRIGLIONE

ESPERTO STIMATORE: [...OMISSIS...]

SOMMARIO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	10
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	24
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	30
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	34
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	40
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	42
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	44
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	45
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	47
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	49
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	54
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.	54
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	55
Prospetto Riepilogativo Finale.....	57

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da

[REDACTED]

contro

DI [...OMISSIS...]**]** E [...OMISSIS...]**]**

rubricato al n.

359/2024 R.G.E.

immobili siti in

Cesa

via Renè Guenon, parco Residence Atella

CATASTO FABBRICATI

Foglio 2 p.la 5678 sub. 3 e 151

Giudice Espropriazione: dott.sa Lorella Triglione

Esperto stimatore: [...OMISSIS...]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Lorella Triglione**;

lo scrivente [...OMISSIS...] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **AMCO** [REDACTED] contro [...OMISSIS...] (**Codice Fiscale** [...OMISSIS...]) e Di [...OMISSIS...] (**Codice Fiscale** [...OMISSIS...]) e rubricato al n. **359/2024 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

- 1) che in data 27.12.2024 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- 2) che in data 30.12.2024 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- 3) che in data 20.01.2025 ha depositato presso la Cancelleria il Modulo per Controllo Documentazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 22.01.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Daniela Cicirello (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Cesa, Agenzia delle Entrate di Caserta - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Cesa attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 20.01.2025.

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio [REDACTED] del distretto notarile di S. Maria Capua Vetere depositata il 07.11.2024 a seguito di richiesta di proroga dei termini per deposito documentazione ipocatastale.

Detta certificazione **è completa della provenienza ventennale** dei cespiti e riporta un *atto intervivos* a carattere non traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva.

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e (con indicazione di quelli storici) sino ai titoli di provenienza antecedente il ventennio.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati e pertanto lo stesso è stato prodotto dallo scrivente.

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune **Cesa** alla via Renè Guenon (già via Cardoni), parco **Residence Atella** e sono rappresentati da **una unità immobiliare per civile abitazione** al piano rialzato e da un **locale autorimessa** al **piano seminterrato** di un edificio avente **destinazione urbanistica turistico-residenziale**.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Cesa**, (in **Catasto Fabbricati al F. 2 p.l.la 5678 sub. 3 e 151**) sono stati correttamente pignorati per **l'intera quota di proprietà** in danno dei sigg. [...OMISSIS....] e [...OMISSIS....] (per quota ½ ciascuno in regime di separazione dei beni).

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso in capo agli esecutati [...OMISSIS....] e [...OMISSIS....] in quanto a loro pervenuti in forza di **atto di compravendita del 06.12.2011**, trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12.12.2011 ai nn. 42502/29904.

Secondo profilo (**beni pignorati**)

I beni pignorati sono attualmente riportati in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di **Cesa**, (in Catasto Fabbricati al **F. 2 p.l.la 5678 sub. 3 e 151**). Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che sulla nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Viste dall'alto e sovrapposizione con mappa catastale

Ai fini della vendita, essendo i cespiti pignorati costituiti da **un unico locale autorimessa** sarà ovviamente formato un unico **di vendita**.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità abitativa (facente parte di un complesso edilizio avente destinazione urbanistica turistico-residenziale) **con locale autorimessa** ubicato in **Cesa** alla via Renè Guenon parco "Residence Atella".

L'unità abitativa è allocata al **piano rialzato** con accesso dalla scala A ed è contraddistinta con il **numero interno 2**. Essa si compone di cucina-pranzo, due camere da letto e wc, oltre terrazzo ed area esterna esclusiva, estesa complessivamente per circa 56 mq di superficie calpestabile oltre area esterna di circa 25 mq e terrazzo di circa 32 mq. Confina nell'insieme a nord con unità abitativa sub. 4, ad est unità abitativa sub. 4, vano scala A e unità abitativa sub. 2, a sud con unità abitativa sub. 2 e p.lla 5720 e ad ovest con unità abitativa sub. 14, salvo se altri.

Il **locale autorimessa** è allocato al piano interrato del fabbricato e si compone di un unico ambiente di circa 13 mq con accesso protetto da una porta metallica basculante. Confina nell'insieme a nord con

terrapieno, ad est con box sub. 107 e corsia comune, a sud con corsia di manovra, ad est con box sub. 107, ad ovest con box sub. 109, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del predetto **Comune di Cesa** al **foglio 2, p.lla 5678 sub. 3 (l'unità abitativa)**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani, rendita € 351,19 e **foglio 2, p.lla 5678 sub. 151 (il locale autorimessa)**, cat. C/6, cl. 3, consistenza 15 mq, rendita € 34,09. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, eccetto quanto riportato in risposta al quesito n. 3.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 80/2007 del 16.11.2007** avente ad oggetto la costruzione di un Centro Turistico residenziale denominato Atella, **Permesso di Costruire in Variante n. 05/2010 del 28.04.2010**, **Denuncia di inizio Attività prot. 4641 del 19.07.2010** in variante al P.d.C. n. 80/2007 del 16.11.2007 ed al PdC n. 05/2010 del 28.04.2010, **Permesso di Costruire in Variante n. 18/2011 del 22.04.2011** in variante al PdC n. 80/2007 del 16.11.2007 ed al PdC n. 05/2010 del 28.04.2010, relativamente al corpo B (non oggetto), **Permesso di Costruire n. 35 del 19.09.2011** (la cui pratica non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico) ed avente ad oggetto la realizzazione della cabina ENEL, **Richiesta di permesso di costruire prot. 10488 del 27.12.2019** per il cambio di destinazione d'uso senza opere di un complesso edilizio da turistico – ricettivo a residenziale non ancora rilasciato e/o denegato, cui lo stato dei luoghi è difforme in merito alla destinazione d'uso come ampiamente relazionato in risposta al quesito n. 5.

PREZZO BASE euro 72.000,00

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

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

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

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

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



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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti per l'appunto da un appartamento sito in **Cesa** alla via Renè Guenon, facenti parte di un complesso edilizio a destinazione **Turistico-residenziale**, denominato Parco **Residence Atella**.

Il complesso edilizio è stato edificato nel primo decennio degli anni duemila e si compone di un blocco di edifici in linea con struttura portante in calcestruzzo a telaio con impalcati in latero cemento.

La zona è alquanto periferica e di nuova espansione, a confine con la parte del territorio non ancora edificato. L'unità abitativa fa parte del primo edificio asservito dalla scala A. In particolare la stessa è ubicata proprio di fronte chi sale le scale ed è contraddistinta con il numero interno 2.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA DEL
COMPLESSO

TURISTICO-
RESIDENZIALE DA
VIA GUENON

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALTRA VISTA DEL
COMPLESSO
TURISTICO-
RESIDENZIALE DA
VIA GUENON

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 1 - 2 - 3 Viste esterne del complesso

UNITÀ ABITATIVA

(UNITÀ ABITATIVA AL PIANO RIALZATO INTERNO 2)

All'**unità abitativa** (contraddistinta con il numero interno 2) si accede dal vano scala condominiale A con ingresso di fronte di chi sale le scale dopo aver raggiunto il suddetto livello rialzato.

Entrando dal portoncino principale, ci si immette in un piccolo disimpegno che funge da filtro tra i vari ambienti. In particolare a sinistra si trova un ambiente cucina-pranzo di circa 22 mq con annesso terrazzo esterno ed area esterna scoperta.

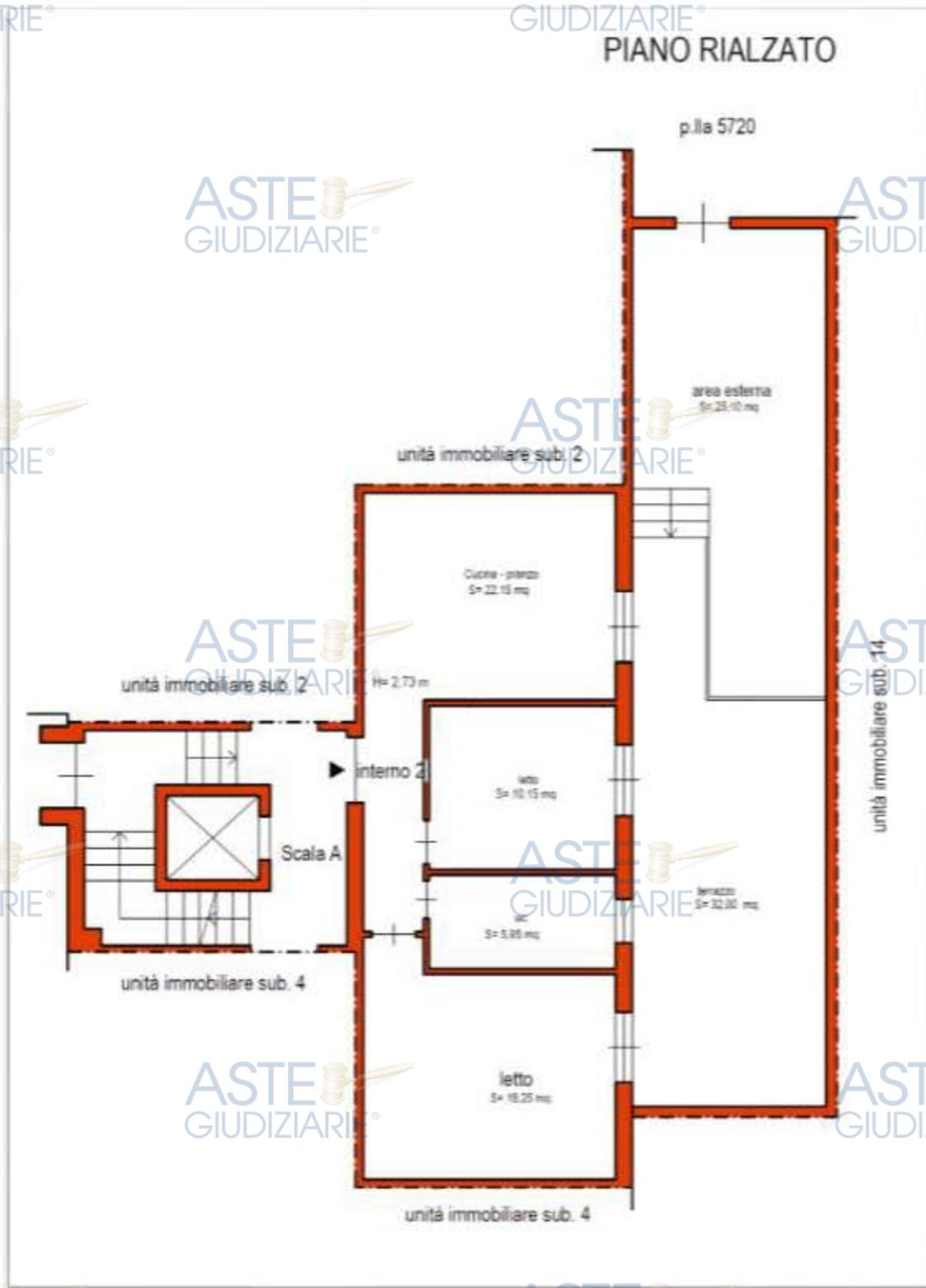
Proseguendo si può accedere ad una camera da letto di circa 10 mq e proseguendo ancora al wc ed all'ultima camera da letto (matrimoniale) di circa 18 mq.

Completa la consistenza immobiliare un terrazzo esterno scoperto pavimentato, con l'annessa area esterna, avente anche accesso diretto dall'area esterna condominiale (individuata con la p.lla 5720).

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria di rilievo

In generale l'unità versa in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti di manutenzione da eseguire anche in considerazione della recente realizzazione. Le

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del wc e della parete dell'angolo cottura (e parte di altra parete), ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio bianco alimentati con caldaia a gas, allocata sul balcone ovest.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente conformi alle normative vigenti anche in considerazione della recente realizzazione. Le aperture esterne sono protette da infissi in alluminio effetto legno e romane esterne in ferro di colore marrone scuro, mentre le bussole interne sono in legno tamburato di colore noce. L'altezza interna netta rilevata è pari a 2,73 m.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



CUCINA-PRANZO



ASTE
GIUDIZIARIE®

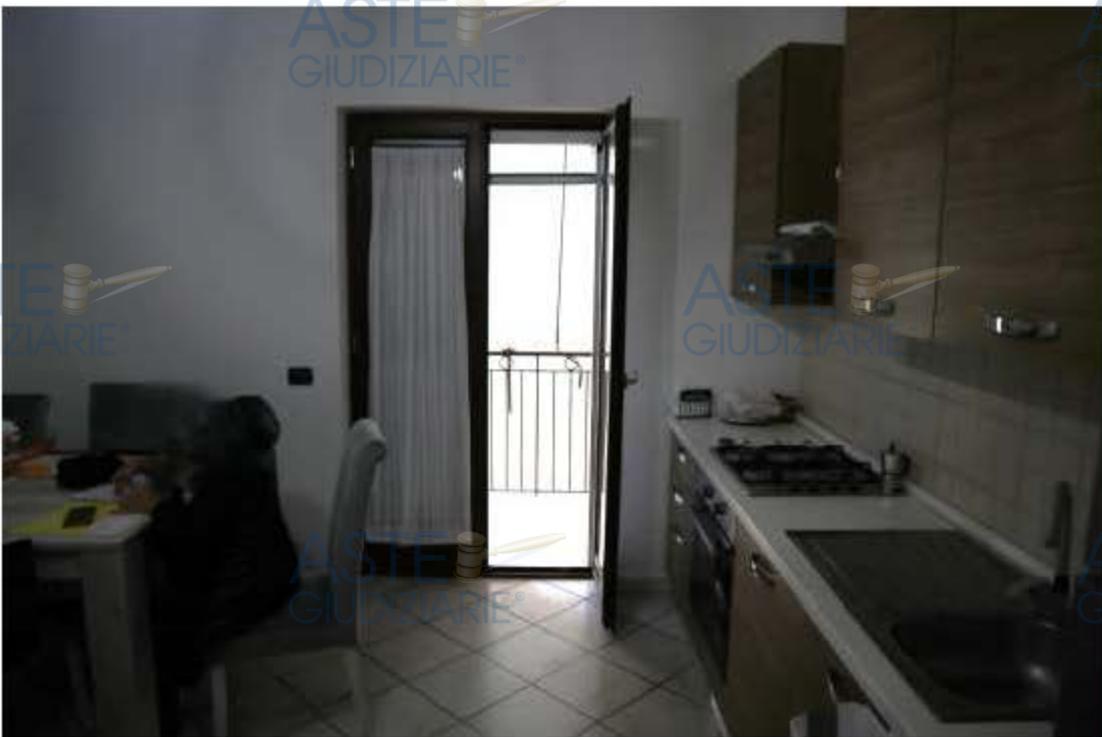
ASTE
GIUDIZIARIE®



CUCINA-PRANZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ANGOLO
COTTURA

ASTE
GIUDIZIARIE®



DISIMPEGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERETTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



WC

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA DA
LETTO
MATRIMONIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

AREA ESTERNA

ESCLUSIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TERRAZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

BOXAUTO

pagina 19 di 58

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

VISTA ESTERNA

DEL BOX

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

VISTA

INTERNA DEL

BOX

ASTE
GIUDIZIARIE



ALTRA VISTA
DEL BOX
DALLA
CORSIA
CONDOMINIA
LE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



RAMPA DI
ACCESSO
CARRABILE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Viste interne ed esterne del box al piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Si dà atto che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con **nota del 25.03.2025 prot. PG/2025/0151338**, trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania, Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia,

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola non risulta alcun certificato energetico.



Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa € 400,00.



Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Cucina-pranzo	22,15	1,00	22,15	buono	-
Letto	10,15	1,00	10,15	buono	-
Wc	5,95	1,00	5,95	buono	-
letto	18,25	1,00	18,25	buono	-
Terrazzo	32,00	35% fino a 25 mq, 10% per l'eccedenza	9,45	buono	-
Area esterna	25,10	0,15	3,76	buono	-
Box	13,10	0,45	5,89	normale	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			77,25		
Incidenza murature			11,15		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			86,75		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi riportati nel regolamento di condominio che viene allegato al predetto elaborato peritale.

All'uopo corre l'obbligo precisare che in sede di accesso l'esecutato dichiarava che vi era assegnazione di posto auto su area condominiale contraddistinto con il n. 4, mentre l'amministratore riferiva a mezzo PEC "In riferimento ai posti auto esterni, si precisa che, trattasi di bene comune a tutti i condomini proprietari".

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- 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.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), con i seguenti estremi:

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
UNITA' ABITATIVA								
Cesa	2	5678	3	A/2	4	4 vani	Totale: 77 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 66 m ²	351,19

indirizzo Via Madonna Dell'Olio n. SNC Scala A Interno 2 Piano T

DI [...OMISSIS...] nato a [...OMISSIS...]

Codice Fiscale [...OMISSIS...]

Proprietà ½ in separazione dei beni

intestati

[...OMISSIS...] nata a [...OMISSIS...]



Codice Fiscale [...OMISSIS...]
Proprietà ½ in separazione dei beni

BOX AUTO

Cesa	2	5678	151	C/6	3	15 mq	Totale: 18 m²	34,09
------	---	------	-----	-----	---	-------	---------------	-------

indirizzo Via Madonna Dell'Olio n. SNC Piano S1

DI [...OMISSIS...] nato a [...OMISSIS...]
Codice Fiscale [...OMISSIS...]
Proprietà ½ in separazione dei beni

intestati

[...OMISSIS...] nata a [...OMISSIS...]
Codice Fiscale [...OMISSIS...]
Proprietà ½ in separazione dei ben



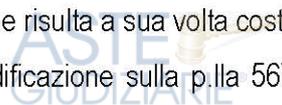
Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, e la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, eccetto lievi differenze grafiche anche in merito alla esatta allocazione del muretto di delimitazione dell'area esterna esclusiva dallo spazio condominiale.

Per tali aggiornamenti si prevede un costo presunto di € 650,00.

L'intestazione risulta corretta come anche i diritti vantati dalle ditte intestatarie. Solo l'indirizzo andrebbe aggiornato all'attualità in quanto vi è ancora riportata la via Madonna dell'Olio, in luogo di via René Guenon.

Dalla visura storica catastale emerge che l'unità sub. 3 è stata costituita in data 26.07.2011 con pratica prot. 0407719 per edificazione sulla p.lla 5678 del catasto terreni a seguito di tipo mappale del 09/07/2010 Pratica n. CE0307518 della ex p.lla 5404), poi frazionata con frazionamento del 02/03/2011 Pratica n. CE0150329 ed ulteriore frazionamento del 26/07/2011 Pratica n. CE0407897 con riduzione alla superficie di are 27,85.

Dalla visura storica catastale emerge che l'unità sub. 151 deriva dall'ex sub. 108 per variazione della destinazione del 09/11/2011, Pratica n. CE0567493 che risulta a sua volta costituita in data 26.07.2011 in data 26.07.2011 con pratica prot. 0407719 per edificazione sulla p.lla 5678 del catasto terreni a seguito di tipo mappale del 09/07/2010 Pratica n. CE0307518 della ex p.lla 5404), poi frazionata con





frazionamento del 02/03/2011 Pratica n. CE0150329 ed ulteriore frazionamento del 26/07/2011 Pratica n. CE0407897 con riduzione alla superficie di are 27,85.

Dall'elenco immobili, risultano costituite le seguenti unità immobiliari quali beni comuni non censibili e precisamente:

sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE - SCALA AI SUB 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 213;

sub. 13 - BENE COMUNE NON CENSIBILE - SCALA B DAL SUB 14 AL SUB 27

sub. 28 - BENE COMUNE NON CENSIBILE - SCALA C DAL SUB 29 AL SUB 42

sub. 43 - BENE COMUNE NON CENSIBILE SCALA D DAL SUB 44 AL SUB 57

sub. 58 - BENE COMUNE NON CENSIBILE SCALA E DAL SUB 59 AL SUB 72

sub. 73 - BENE COMUNE NON CENSIBILE DAL SUB 1 AL SUB 140 - CORTE

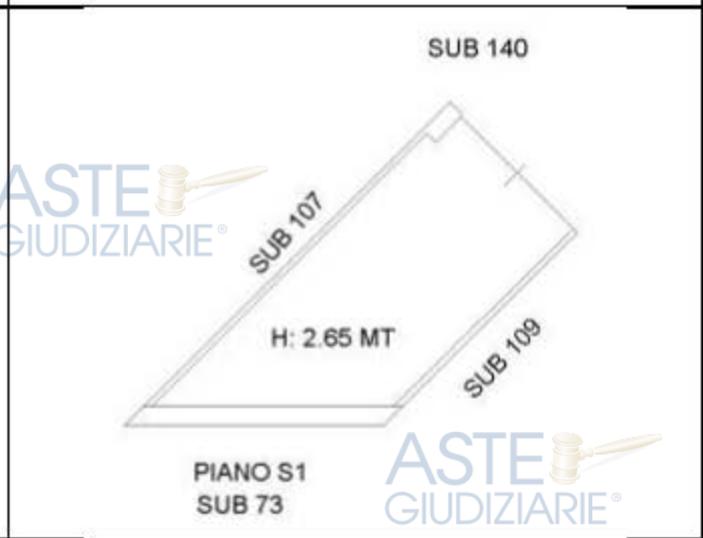
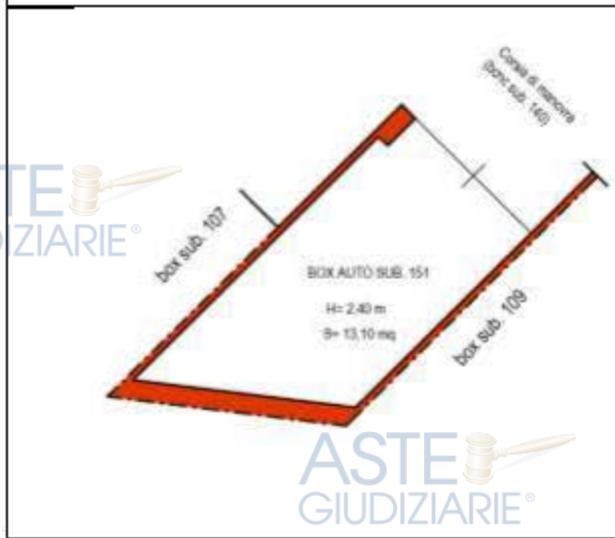
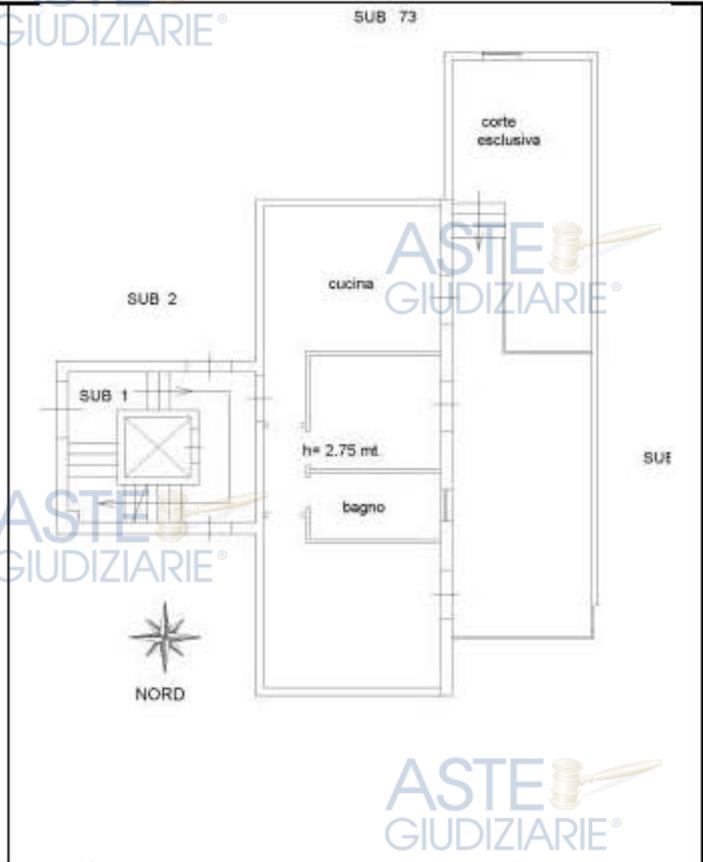
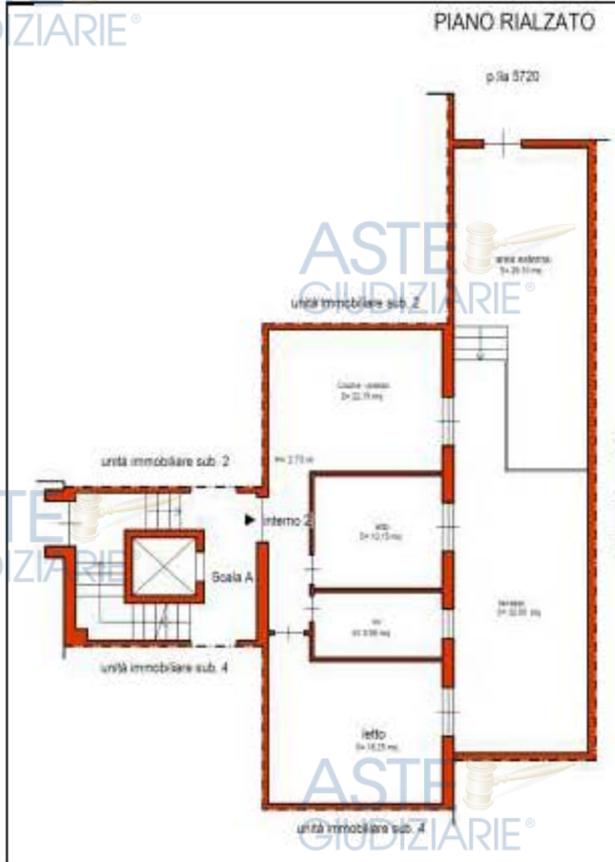
sub. 140 - BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSIA DI MANOVRA E LOCALI TECNICI DAL SUB 146 AL SUB 211

Si precisa inoltre che l'accesso all'area esterna esclusiva avviene anche tramite un cancello con ingresso dall'area esterna condominiale individuata con la p.lla 5720 (ente Urbano).



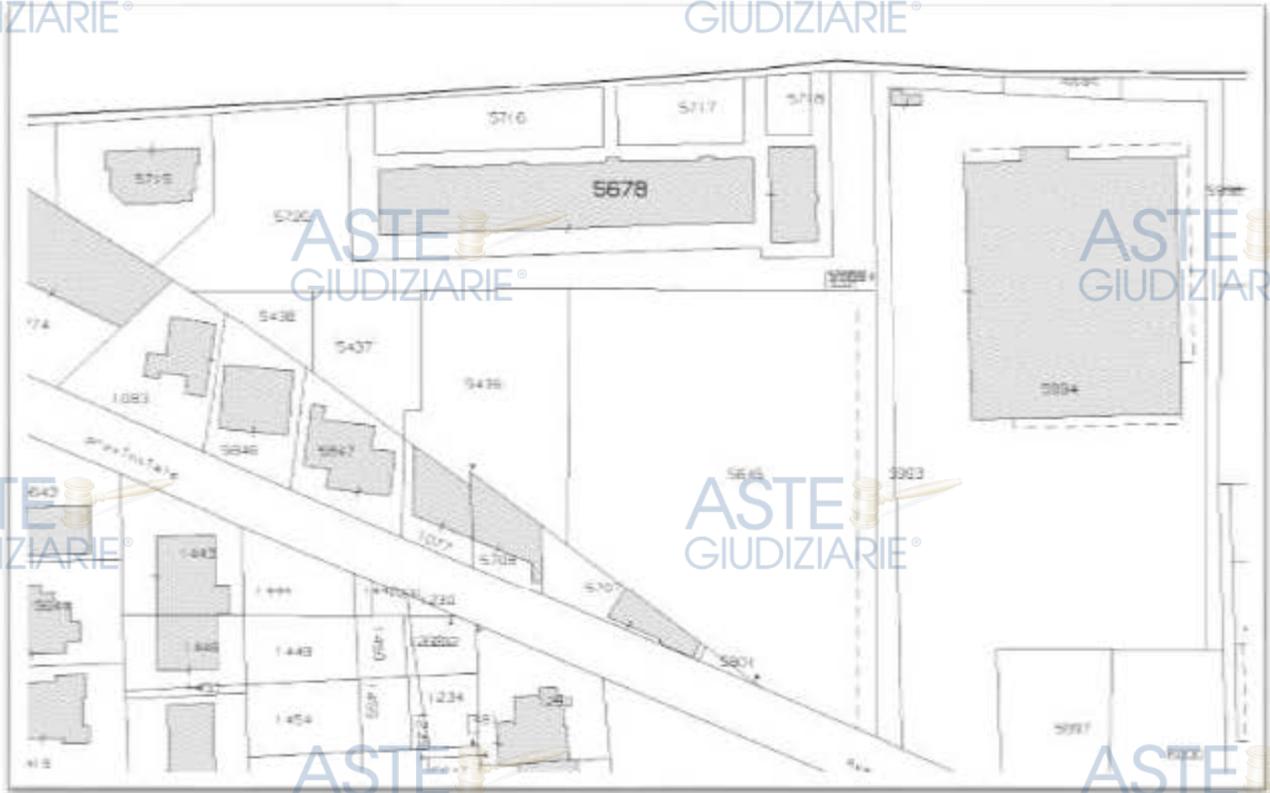
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE	
RILIEVO DEI LUOGHI	PLANIMETRIA CATASTALE

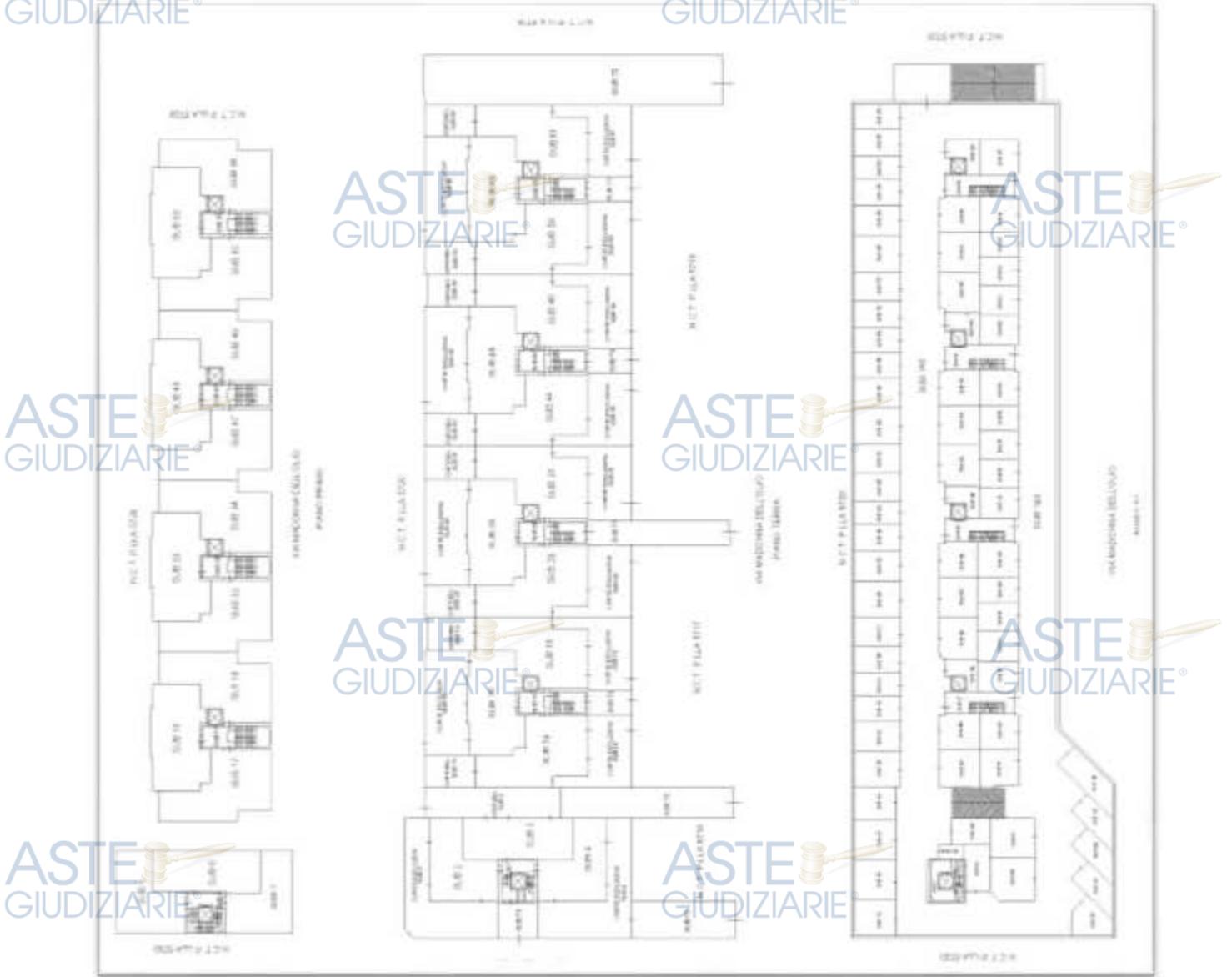




L'immobile (limitatamente i cespiti) appare correttamente riportata in mappa wegis ed identificato con la medesima p.lla 5678 ed il lotto edificato sembrerebbe corrispondere allo stato dei luoghi.







Stralcio estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio,

precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti ai debitori esecutati [...OMISSIS....] e Di [...OMISSIS....] **per la quota ½ ciascuno** (in regime di separazione dei beni) ed **alla data del 25.03.2025** (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di loro esclusiva proprietà, in forza di:

Trascrizione nn. 42502/29904 del 12.12.2011 (v.di copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 06.12.2011 repertorio 9255 a rogito del notaio E. Romano con il quale **DI [...OMISSIS....]** nato a [...OMISSIS....] e [...OMISSIS....] nata a [...OMISSIS....] (coniugi in regime di separazione dei beni) acquistano da [...OMISSIS....], CF [...OMISSIS....], la piena proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso "Residence Atella", in Cesa alla via Cardoni, loc. Monticello e precisamente:

- **appartamento** al piano terra della scala A, distinto con il numero interno 2 con annessa corte esclusiva, confinate con appartamento sub. 2, con appartamento sub. 14 della scala B, appartamento sub. 4 e cassa scala - **In catasto Fabbricati F. 2 p.Ila 5678 sub. 3.**

Box auto al piano seminterrato confinante con area di manovra, locale sub. 109, via Cardoni e locali sub. 107. - **In catasto Fabbricati F. 2 p.Ila 5678 sub. 151 (ex 108).**

Alla data di acquisto dei cespiti (06.12.2011), i sigg. **Di [...OMISSIS....]** e [...OMISSIS....] (esecutati) risultavano di stato civile libero. Essi hanno poi contratto matrimonio tra loro in Aversa in data 24.04.2010



scegliendo il regime della separazione dei beni, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni rilasciato allo scrivente dal comune di Aversa in data 21.01.2025 (che si allega) ove sono riportate le seguenti annotazioni:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con decreto di Tribunale di Napoli Nord N.R.G. 665/2023, in data 09.01.2023 è stata omologata la **separazione consensuale** tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto, come da comunicazione della cancelleria del Tribunale di Napoli Nord del 11/01/2023.



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [...OMISSIS...]

la soc. [...OMISSIS...] aveva edificato i cespiti su suolo pervenuto in forza di:

Trascrizione nn. 61156/32676 del 3.11.2007 (v. di copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 30.10.2007 rep. 43975 notaio [REDACTED] con il quale la soc. [...OMISSIS....] sopra generalizzata, acquistava dalla soc. [...OMISSIS....] con sede in Cesa, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Cesa alla località "monticello", avente accesso dalla via cardoni (a nord) e dalla strada privata che collega la strada provinciale Aversa-Caivano con la suddetta via cardoni (ad est), esteso circa are settantanove e centiare sessantadue (are 79,62), in Catasto terreni F. 2 p.lla 5404 are 79,62.

Alla soc. [...OMISSIS....] i cespiti erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 20678/10112 del 04.04.2006

Atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 14 marzo 2006 repertorio n. 45157 con il quale [...OMISSIS....] C.F. [...OMISSIS....] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [...OMISSIS....] C.F. [...OMISSIS....] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile vendevano alla società [...OMISSIS....] i cespiti siti nel comune di Cesa (CE) Catasto terreni F. 2 p.lla 5404 are 79,62.

A [...OMISSIS....] e [...OMISSIS....] i beni erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 13843/11995 del 29.05.1991

Atto di Divisione del 6 maggio 1991 Notaio [REDACTED] repertorio n. 6810 con il quale [...OMISSIS....] nato a [...OMISSIS....] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [...OMISSIS....] C.F. [...OMISSIS....] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [...OMISSIS....] C.F. [...OMISSIS....] per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà dell'immobile procedevano tra l'altro, alla divisione dei cespiti assegnando i cespiti in parola a [...OMISSIS....] e [...OMISSIS....]. Seguono altre assegnazioni

Detto atto rappresenta un *atto in vivo* a carattere traslativo e non derivativo, come chiarito dalle Sezioni Unite Civili della Suprema Corte, con **Sentenza n. 25021/2019**.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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



- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della **legge n. 47 del 1985**).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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



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

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del **Comune di Cesa** è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza dei suddetti titoli urbanistici:

- **Permesso di Costruire n. 80/2007 del 16.11.2007** rilasciato al sig. [...OMISSIS...] quale amm. unico della soc. [...OMISSIS...] ed avente ad oggetto la costruzione di un Centro Turistico residenziale denominato Atella;
- **Permesso di Costruire in Variante n. 05/2010 del 28.04.2010** in rilasciato al sig. [...OMISSIS...] quale amm. unico della soc. [...OMISSIS...]
- **Denuncia di inizio Attività prot. 4641 del 19.07.2010** in variante al PdC n. 80/2007 del 16.11.2007 ed al PdC n. 05/2010 del 28.04.2010;
- **Permesso di Costruire in Variante n. 18/2011 del 22.04.2011** in variante al PdC n. 80/2007 del 16.11.2007 ed al PdC n. 05/2010 del 28.04.2010, relativamente al corpo B.



Per lo stesso complesso sono state inoltre rinvenute le ulteriori pratiche edilizie ed in particolare:

- **atto d'obbligo edilizio** del 17.10.2012 con il quale l'[...OMISSIS...] s.r.l., con atto per Notaio XXXXXXXXXX di Napoli, rep. 462877 - racc. 14839, del 17/10/2012, trascritto a favore del Comune di Cesa ai RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 03/11/2011 ai nn. 38088/26727, si è obbligata a mantenere inalterata la destinazione a residenza turistica dei fabbricati oggetto della richiesta di cambio di destinazione d'uso: «al fine di stabilire un collegamento funzionale della gestione a tempo indeterminato dei servizi del residence "Atella" di cui sopra con l'acquisto ed il godimento della proprietà esclusiva di porzione del fabbricato, nonché al fine di escludere la facoltà del singolo condomino di sciogliere unilateralmente il rapporto finché dura la titolarità e con l'effetto nei confronti degli aventi causa a qualsiasi titolo, la sottoscritta "[...OMISSIS...]" in persona del legale rappresentate, **si obbliga nei confronti del Comune di Cesa al rispetto della destinazione a residenza turistica residenziale per gli immobili in premessa richiamata. di modo che tale rinuncia al diritto di recesso risulti opponibile a ciascun avente causa.**

- **Permesso di Costruire n. 35 del 19.09.2011** (la cui pratica non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico) ed avente ad oggetto la realizzazione della cabina ENEL;
- **Richiesta di Permesso di costruire prtot. 3459 del 10.06.2011** avente ad oggetto il **Mutamento di Destinazione d'uso ai fini abitativi** con previsione di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 7 comma 6-bis Legge Regionale 28 dicembre 2009. N.19, come modificata dalla legge regionale n.01/2011, **DINIEGATA** con comunicazione prot. 4201 del 18.07.2011;
- **Richiesta di Permesso di costruire prot. 3460 del 10.06.2011** avente ad oggetto il **Mutamento di Destinazione d'uso ai fini abitativi** con previsione di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 7 comma 6-bis Legge Regionale 28 dicembre 2009. N.19, come modificata dalla legge regionale n.01/2011, **DINIEGATA** con comunicazione prot. 4201 del 18.07.2011;
- **S.C.I.A. prot. 566 del 2012** avente ad oggetto il **progetto per il cambio di destinazione d'uso senza opere di un complesso edilizio di turistico – ricettivo a residenziale** - decreto sviluppo approvato con D.L. 13.05.2011. n.70. coordinato con la legge di conversione 12.07.2011. n.106, **DINIEGATA** con comunicazione prot. 1045 del 17.02.2012.

Detto diniego è stato appellato innanzi al **Tar Campania**, che con **Sentenza del 05.02.2014 (1396/2012 Reg. Ric.)** ha respinto il ricorso.



Richiesta di permesso di costruire prot. 10488 del 27.12.2019 sempre per cambio di destinazione d'uso senza opere di un complesso edilizio da turistico – ricettivo a residenziale non ancora rilasciato e/o denegato.

Per lo stesso, il dirigente dell'Ufficio Tecnico, atteso la **natura e la particolare difficoltà del caso in specie**, ha rappresentato che è stato richiesto parere Giuridico ad una figura esterna esperta per il supporto istruttorio al quale è seguita relazione del 02.02.2025 di cui ancora ne è stata esaminata la pratica.

Dal confronto dei grafici di progetto con lo stato dei luoghi, **limitatamente le opere edili**, ed i cespiti oggetto di procedura, emergono le seguenti difformità:

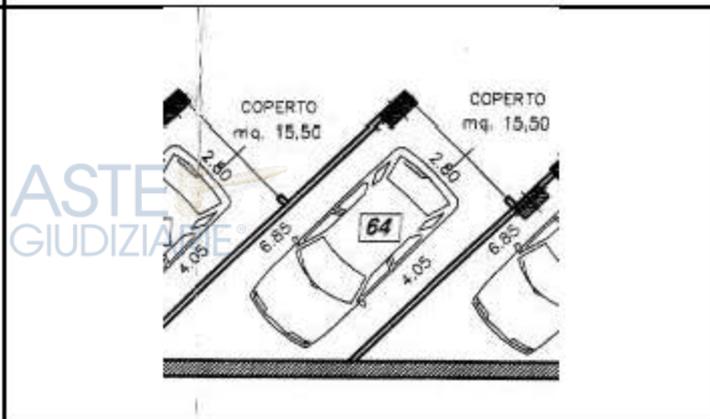
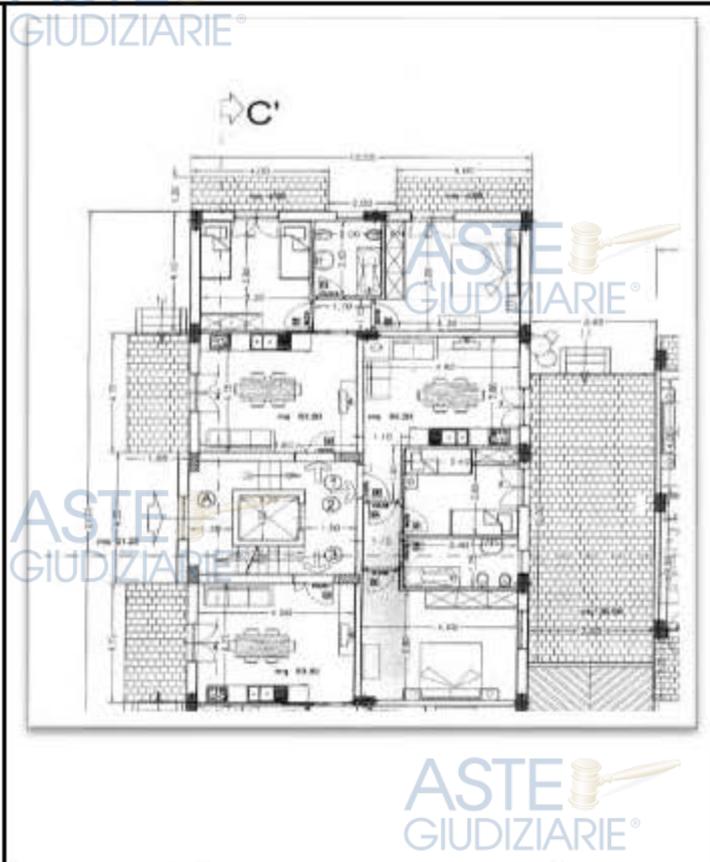
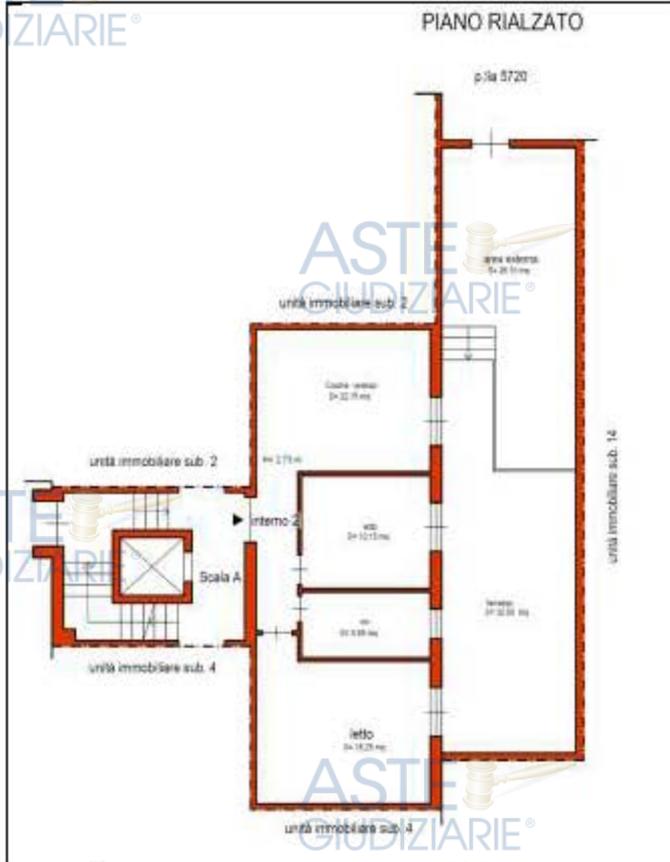
- diversa distribuzione interna (essenzialmente la mancanza di due porte a chiusura del disimpegno)
- diversa conformazione (perimetro) del terrazzo esterno dell'unità abitativa;
- mancanza sui grafici di progetto del muretto di delimitazione dell'area esclusiva da quella condominiale;
- diversa ampiezza del locale box auto (lunghezza).

Il tutto come rilevasi dal confronto sotto riportato



CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON GRAFICI DI PROGETTO	
RILIEVO DEI LUOGHI	GRAFICI DI PROGETTO





Resta ovviamente **la questione principale della destinazione d'uso** in quanto il complesso edilizio, ricadente in **zona D del PRG vigente all'epoca della realizzazione** (impianti produttivi per le quali l'art. 17 delle NTA escludeva espressamente la possibilità di realizzazione di edifici residenziali ed il Consiglio comunale di Cesa, con deliberazione n.1 del 26/02/2010, aveva deliberato di tra l'altro, <<di non individuare alcun ambito nell'intero territorio comunale ove possono avvenire le trasformazioni urbanistiche, comprese le variazioni di destinazione d'uso nelle zone "D", previste dall'art. 7 della Legge 1212009 "riqualificazione aree urbane degradate">>; atteso che <<le aree ove sono stati destinati gli

insediamenti ... (produttivi) ... non presentano la necessaria peculiarità per insediamenti destinati a civile abitazione>> e che <<il cambio di destinazione d'uso in tali zone determinerebbe la contiguità fisica, inevitabile, tra le zone residenziali e le zone con insediamenti produttivi, ossia zone ove sono previsti interventi per attrezzature turistico residenziale – commerciale e direzionale ancora a realizzarsi. Ciò comporterebbe non solo una compressione dello sviluppo armonico del territorio, ma anche difficoltà dal punto di vista urbanistico e possibili rischi per la tutela della salute del cittadino>>.

Su tanto però lo scrivente non può anticiparne l'esito, essendo ancora in corso l'istruttoria per la richiesta del Permesso di Costruire acquisita al prot. 10488 del 27.12.2019, la cui difficoltà nell'applicabilità della legge al particolare caso di specie, ha portato il dirigente dell'ufficio tecnico a richiedere per l'appunto un parere ad un Giurista esperto come sopra già evidenziato.

Pertanto, nel mentre potrebbe richiedersi sanatoria per le diverse distribuzioni interne, resterebbe irrisolta comunque la annosa vicenda inerente il cambio di destinazione d'uso sulla quale questo scrivente Esperto non può esprimersi in quanto legata all'aspetto dell'intero complesso residenziale ed all'esito anche della istruttoria inerente la richiesta di Permesso di Costruire sopra detta.

Ragion per cui, in questa sede sarà applicata una congrua decurtazione sul valore di stima proprio per l'incertezza sulla articolata questione inerente il cambio di destinazione d'uso dell'intero complesso residenziale, che in caso negativo, porterebbe portare all'emissione di **Provvedimenti sanzionatori ed ordinatori** (di qualsivoglia natura, anche in riferimento all'art. 30 e seguenti del DPR 380/01 e smi) da parte dell'Ente Comunale.

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso un mero parere tecnico basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti tecnico-amministrativi in parola.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano occupati dal sig. Di [...OMISSIS...] (esecutato) che riferiva di occupare l'immobile da solo, congiuntamente alla figlia minorene nei giorni di assegnazione.

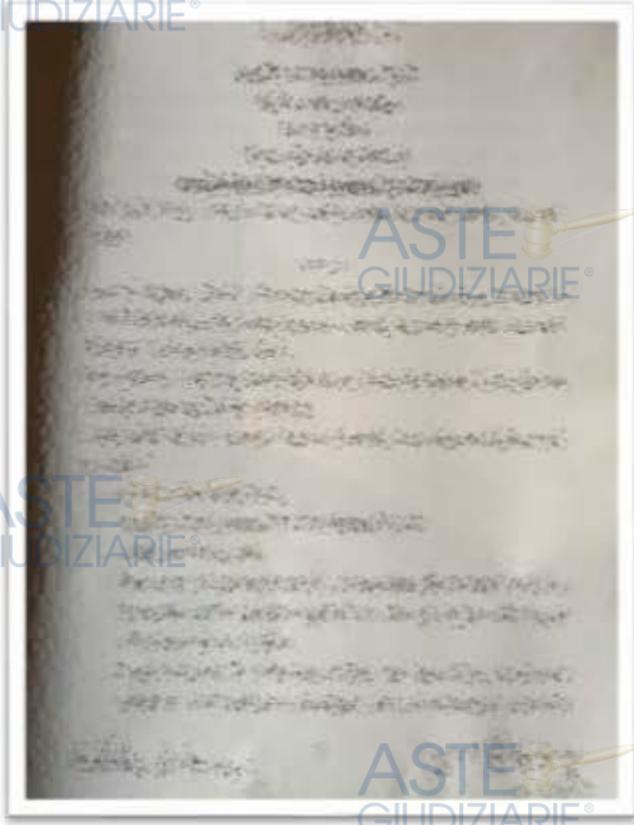
Al proposito trasmetteva anche Provvedimento stralcio del Verbale di Udienza del 04.01.2023 (procedura **R.G. 11261/2022** innanzi al Tribunale di Napoli Nord) ove viene concordata la assegnazione della casa coniugale. La Separazione è stata anche Omologata con decreto del Tribunale di Napoli Nord del 09.01.2023.

Detta assegnazione, alla data di effettuazione delle indagini ipotecarie non risultava trascritta. Tuttavia essa è antecedente la data del Pignoramento (notificato il 23.07.2024) e successiva alla iscrizione ipotecaria alla base della presente procedura esecutiva.

Tuttavia, rimettendosi comunque ad ogni decisione in merito da parte di Codesto Magistrato, se si aderisce all'orientamento della **Ordinanza della Cassazione n. 12387/2022**, detta assegnazione non è opponibile alla procedura esecutiva, nascente per l'appunto da contratto di mutuo fondiario antecedente la medesima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio verbale di udienza con assegnazione casa coniugale e decreto di omologa

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

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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;

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario –

la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Caserta ed alla data del 25.03.2025, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o

oneri giuridici:

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

- difformità urbanistiche e catastali;
- atti d'obbligo edilizio;
- limiti, obblighi e divieti di cui al regolamento di condominio del 19.02.2013

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

1. **Trascrizione nn. 41022/32716 del 31.10.2024 – Verbale di Pignoramento** immobili a favore della [REDACTED] e contro gli esecutati (pignoramento alla base della presente procedura esecutiva) per quota ½ ciascuno gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di procedura.



Si precisa che alla data del 26.03.2025 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) **avente ad oggetto i medesimi immobili.**

2. Annotazione nn. 39200/6288 del 14.11.2011 – riferimento alla iscrizione n. 18592 del 2007 -

Frazionamento in quota del 03.11.2011 (quota n. 9) per notai [REDACTED] rep. 34328 a favore della [REDACTED] contro la soc. [...OMISSIS...] per l'importo di € 234.000,00 a garanzia del capitale di € 117.000,00 gravante sui cespiti in Cesa, in Catasto Fabbricati F. 2 p.la 5678 sub. 3 e 108 (poi sub. 151)

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cesa e dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso, come attestato con la nota dell'Ufficio Tecnico sotto riportata.





Stralcio nota UTC Cesa

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti



per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

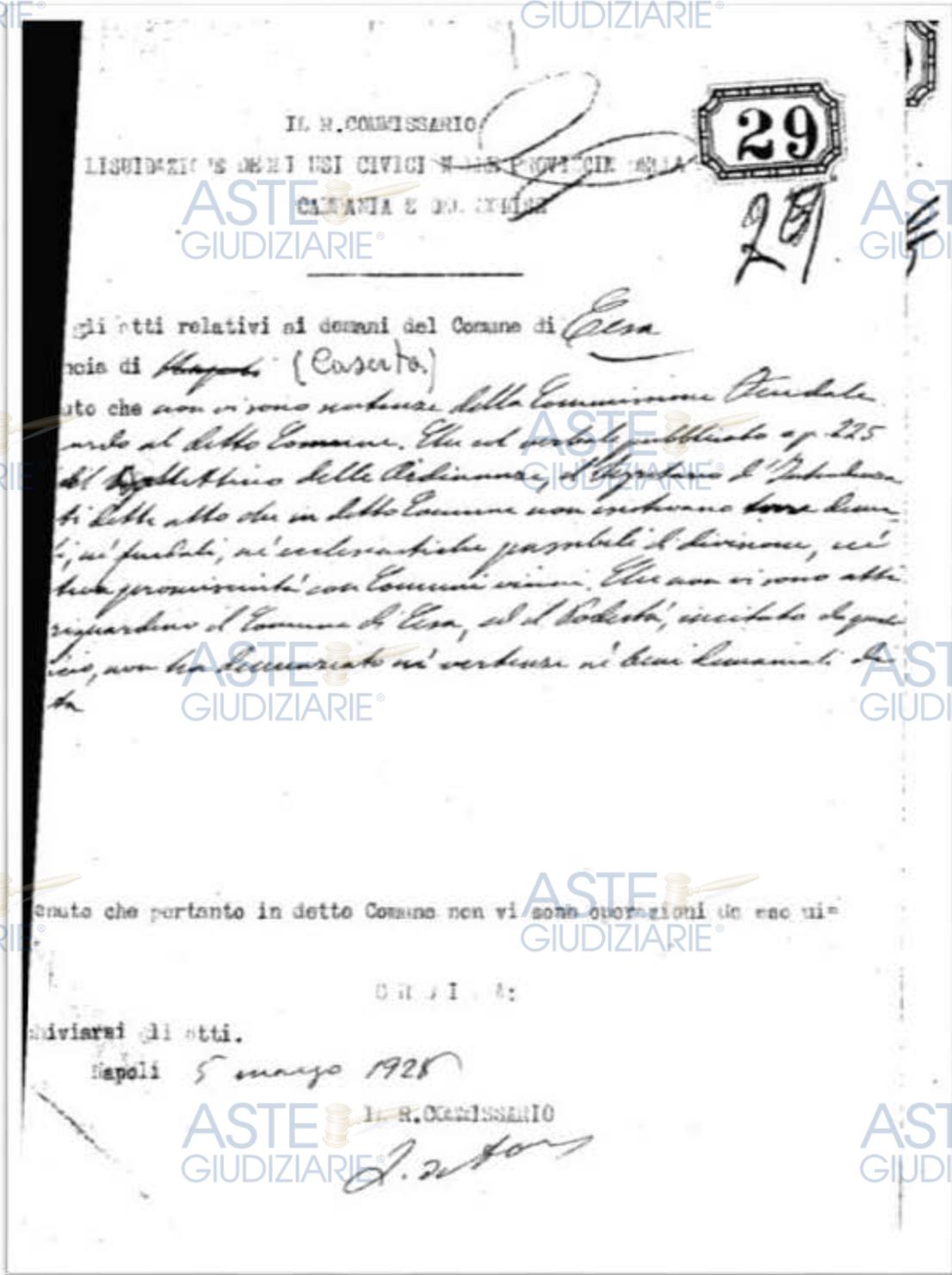


Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Cesa **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05.03.1928 e che si allega.



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

STRALCIO DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 05.03.1928

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



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.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricato ove risulta costituito **condominio** il cui amministratore p.t. è lo "[...OMISSIS...]" con sede in Aversa.

Lo stesso, a seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente, ha inviato a mezzo PEC in data 27.01.2025 la sottoriportata nota, con allegate tabelle millesimali e regolamento di condominio (che si allegano):

Egr. [...OMISSIS...],

In riferimento alla Vs. si comunica che, la quota condominiale ordinaria inerente all'unità immobiliare in questione facente parte del condominio DENOMINATO "RESIDENCE ATELLA" COD. FISC.: 90033060618 è pari ad euro 32,00 mensili (salvo conguaglio di fine anno contabile);

In riferimento alla posizione contabile si comunica che, l'unità immobiliare risulta avere un debito nei confronti dello stesso condominio, di euro 5.355,78 (come da prospetto allegato alla presente) per quote ordinarie e straordinarie ad oggi messe in riscossione, oltre spese legali, da quantificare, per azioni di recupero credito eseguite;

In riferimento ai pasti auto esterni, si precisa che, trattasi di bene comune a tutti i condomini proprietari.

Certo di aver fatto cosa gradita, resto a disposizione per ulteriori info.

Cordialmente



Condominio "Residence ATELLA" SCALA - A								
P. INT.	CONDOMINIO	Saldo bilancio al 31.05.2023 gest. Palumbo	Saldo bilancio al 31.12.2023	Anno 2023	Anno 2024	2020-23	TOTALE	
R. A02	DI MATTEO N. / PALUMBO F.	1772,33	1855,45	384,00	384,00	32,00	4.427,78 €	
P. INT.	CONDOMINIO	Revisione quadro manovra e RDP capo servizi	FOP 12 tubatori trattagati + rogito e materiale	Rip. Pulverizza videocitof.	Manutenz.	TOTALE		
R. A02	DI MATTEO N. / PALUMBO F.	94,00	13,00	2,00		109,00 €		
P. INT.	CONDOMINIO	2° D.L. Staggi	Interessi maturati- atti di gestione Staggi Assessori	TOTALE				
R. A02	DI MATTEO N. / PALUMBO F.	130,00	75,00	205,00 €				
P. INT.	CONDOMINIO	Acqua anni 2014/2018	Acqua anni 2014/2018	Acqua anni 2014/2018	Acqua anni 2014/2018	Acqua anni 2014/2018	Acqua anni 2014/2018	TOTALE
R. A02	DI MATTEO N. / PALUMBO F.	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	54,00	814,00 €
								TOTALE SCADUTO 5.355,78 €

PROSPETTO SITUAZIONE DEBITORIA



Da quanto sopra emerge una situazione debitoria di **€ 5.355,78** (alla data del 27.01.2025) e che saranno detratti dal valore di Stima.

Corre l'obbligo precisare che in sede di accesso l'esecutato dichiarava che vi era assegnazione di posto auto su area condominiale contraddistinto con il n. 4, mentre l'amministratore riferiva a mezzo PEC "In riferimento ai posti auto esterni, si precisa che, trattasi di bene comune a tutti i condomini proprietari".

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

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

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

fonte	Valore €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
[...OMISSIS...]	-	-	€ 900,00





[...OMISSIS....]	-	-	951,00
[...OMISSIS....]	€ 165.000,00	138,00	€ 1.195,00
[...OMISSIS....]	€ 139.000,00	85,00	€ 993,00
media aritmetica			€ 1.009,75



Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.010,00** come sopra evidenziato (approssimato in c.t.), riferito ovviamente a superfici residenziali.



A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile attraverso l'attribuzione dei punti di merito.



STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE

Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90



AMBIENTALI

Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90

TECNICO-FUNZIONALI

Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,80



TIPOLOGICHE

Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05





Fabbricato di tipo popolare
Fabbricato tipo Rurale
Tipologia di riferimento



0,80
 0,70
 1,00

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Normale
Mediocre
degradato

1,00
 0,90
 0,80



ETA' DI COSTRUZIONE

ristrutturazione totale
minore di 6 anni
da 6 a 20 anni
da 21 a 35 anni
da 36 a 50 anni
oltre 50 anni

1,10
 1,00
 0,90
 0,85
 0,80
 0,75



TIPOLOGIA STRUTTURALE

Muratura
Calcestruzzo Armato

1,00
 1,10

SERVIZI NON ORDINARI

Presenti
Assenti

1,20
 1,00



POSIZIONE

Piano seminterrato
Piano terra e rialzato
Piano primo senza ascensore
Piano secondo senza ascensore
Piano terzo senza ascensore
Piano quarto e superiori senza ascensore
Piano primo con ascensore
Piano secondo con ascensore
Piano terzo con ascensore
Piano quarto e superiori con ascensore
Ultimo piano con ascensore
Piano attico con ascensore
Disposto su due o più livelli senza ascensore
Disposto su due più livelli con ascensore
Piano di riferimento

0,80
 0,95
 1,00
 0,90
 0,85
 0,75
 1,00
 0,98
 0,96
 0,94
 1,15
 1,20
 0,95
 1,00
 1,00



STATO DI OCCUPAZIONE

in possesso al debitore/occupato con titolo non opponibile
locato con regolare canone di locazione opponibile
locato con regolare canone di locazione non opponibile

1,00
 0,95
 1,00





Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.



Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	ordinanza di assegnazione casa coniugale non opponibile	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,1168



Quindi



$$V_m/mq = € 1.010,00 \times 1,1168 = €/mq 1.128,01 \text{ approssimabile ad } €/mq 1.130,00$$

Il Valore di mercato del bene (secondo il metodo in parola) risulta pari a:



$$V_m = €/mq 1.130,00 \times 86,75 \text{ (superficie commerciale)} = € 98.027,50$$

A tale valore vanno detratti i costi presunti per la regolarizzazione urbanistica, situazione debitoria condominiale, regolarizzazione catastale, e redazione dell'APE (come indicato dal G.E.)

Per cui:

decurtazione per incertezza su regolarizzazione urbanistica (12% V_m)	€ 11.763,30
costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 650,00
debiti nei confronti del condominio	€ 5.355,78
costi presunti per redazione A.P.E.	€ 400,00



$$\text{Valore di mercato del bene} = € (98.027,50 - 11.763,30 - 650,00 - 5.355,78 - 400,00) = \mathbf{€ 79.858,42}$$





Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per

differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

(come indicato dal G.E.)

Valore a base d'asta = € 76.917,60 x 0,90 = **€ 71.872,58**

In definitiva si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei cespiti pignorati di cui al**

lotto unico sopra detto, può essere fissato in **€ 72.000,00** approssimato in cifra tonda.

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

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

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

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

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo ai debitori esegutati.

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data di acquisto dei cespiti (06.12.2011), i sigg. Di [...OMISSIS...] e [...OMISSIS...] (esecutati) risultavano di stato civile libero. Essi hanno poi contratto matrimonio tra loro in Aversa in data 24.04.2010 scegliendo il regime della separazione dei beni, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni rilasciato allo scrivente dal comune di Aversa in data 21.01.2025 (che si allega) ove sono riportate le seguenti annotazioni:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con decreto di Tribunale di Napoli Nord N.R.G. 665/2023, in data 09.01.2023 è stata omologata la **separazione consensuale** tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto, come da comunicazione della cancelleria del Tribunale di Napoli Nord del 11/01/2023.



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità abitativa (facente parte di un complesso edilizio avente destinazione urbanistica turistico-residenziale) **con locale autorimessa** ubicato in **Cesa** alla via Renè Guenon parco "Residence Atella".

L'unità abitativa è allocata al **piano rialzato** con accesso dalla scala A ed è contraddistinta con il **numero interno 2**. Essa si compone di cucina-pranzo, due camere da letto e wc, oltre terrazzo ed area esterna esclusiva, estesa complessivamente per circa 56 mq di superficie calpestabile oltre area esterna di circa 25 mq e terrazzo di circa 32 mq. Confina nell'insieme a nord con unità abitativa sub. 4, ad est unità abitativa sub. 4, vano scala A e unità abitativa sub. 2, a sud con unità abitativa sub. 2 e p.lla 5720 e ad ovest con unità abitativa sub. 14, salvo se altri.

Il **locale autorimessa** è allocato al piano interrato del fabbricato e si compone di un unico ambiente di circa 13 mq con accesso protetto da una porta metallica basculante. Confina nell'insieme a nord con terrapieno, ad est con box sub. 107 e corsia comune, a sud con corsia di manovra, ad est con box sub. 107, ad ovest con box sub. 109, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del predetto **Comune di Cesa** al **foglio 2, p.lla 5678 sub. 3 (l'unità abitativa)**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani, rendita € 351,19 e **foglio 2, p.lla 5678 sub. 151 (il locale autorimessa)**, cat. C/6, cl. 3, consistenza 15 mq, rendita € 34,09. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, eccetto quanto riportato in risposta al quesito n. 3.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 80/2007 del 16.11.2007** avente ad oggetto la costruzione di un Centro Turistico residenziale denominato Atella, **Permesso di Costruire in Variante n. 05/2010 del 28.04.2010**, **Denuncia di inizio Attività prot. 4641 del 19.07.2010** in variante al P.d.C. n. 80/2007 del 16.11.2007 ed al PdC n. 05/2010 del 28.04.2010, **Permesso di Costruire in Variante n. 18/2011 del 22.04.2011** in variante al PdC n. 80/2007 del 16.11.2007 ed al PdC n. 05/2010 del 28.04.2010, relativamente al corpo B (non oggetto), **Permesso di Costruire n. 35 del 19.09.2011** (la cui pratica non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico) ed avente ad oggetto la realizzazione della cabina ENEL, **Richiesta di permesso di costruire prot. 10488 del 27.12.2019** per il cambio di destinazione d'uso senza opere di un complesso edilizio da turistico – ricettivo a residenziale non ancora rilasciato e/o denegato, cui lo stato dei luoghi è difforme in merito alla destinazione d'uso come ampiamente relazionato in risposta al quesito n. 5.

PREZZO BASE euro 72.000,00

Prospetto Riepilogativo Finale

NUMERO LOTTO: UNICO

DIRITTO POSTO IN VENDITA: Piena ed intera proprietà

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI: Catasto Fabbricati – Comune di **Cesa**, foglio **2**, p.lla **5678**, sub.

3 e 151

VALORE STIMATO: € 72.000,00



RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la *SN* per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

07 aprile 2025.

L'Esperto
[...OMISSIS...]

