



# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



III SEZIONE CIVILE



G.E. : DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE



PROCEDURA ESECUTIVA N° R.G.E.: 390/2024



**PERIZIA DI STIMA**

**IMMOBILE IN SAN MARCELLINO (CE)**

**LOTTO UNICO: CASA UNIFAMILIARE**



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## INDICE

PREMESSA .....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	18
RISPOSTE AI QUESITI .....	6
CONCLUSIONI .....	42

## ALLEGATI – LOTTO UNICO:

- 1.1. Planimetria con indicazione con ottici
- 1.2. Rilievo Fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico
- 1.4. Estratto di Mappa Catastale
- 1.5. Planimetria Catastale
- 1.6. Confronto tra Ril. Planim. e Planimetria Catastale
- 1.7. Concessione Edilizia in sanatoria n°201/2001 (L.724/1994)
- 1.8. Confronto tra Ril. Planim. e Concessione Edilizia in sanatoria n°201/2001
- 1.9. Visura Catastale Storica
- 1.10. Ispezione Ipotecaria
- 1.11. Atto di Compravendita del **25/07/2017**.
- 1.12. Atto di Compravendita del **16/03/2006**
- 1.13. Atto di Compravendita del **14/09/1974**
- 1.14. Certificati Stato Civile, Matrimonio e Residenza storico degli esecutati
- 1.15. Verbale di Sopralluogo

**PREMESSA**

La sottoscritta **arch. Brenda Anne Washburne**, con studio professionale in Aversa (Ce) in Via De Chirico, 3, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.2670, all'udienza del 16.12.2024, veniva nominata dal G.E. dott.ssa Lorella Triglione, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare **390/2024**, promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXX** con sede legale in Milano (MI) Bastioni di Porta Nuova, 19, contro i sigg. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a MADDALONI (CE) il 30/10/1976, c.f. **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a AVERSA (CE) il 02/02/1978, c.f. **XXXXXXXXXXXX**.

In data 21.12.2024 la scrivente accettava l'incarico prestando il dovuto giuramento e sottoscrivendo il relativo verbale con l'indicazione dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza, la sottoscritta, attraverso l'esame degli atti contenuti nel fascicolo relativo al suddetto procedimento, acquisiva tutte le informazioni necessarie per eseguire un controllo preliminare consistente nella **verifica della 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.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare

**mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

✓ 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.

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva (art. 567, comma 2) redatta in data 24/10/2024 dal dott. XXXXXXXXXX, Notaio in Perugia, depositata in data 31.10.2024, risalente sino ad un atto di acquisto a titolo derivato trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la suddetta certificazione notarile nel rispetto dei 60 giorni decorrenti dal deposito dell'istanza di vendita.

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato ed è stato allegato l'estratto di mappa catastale.

Si evidenzia che agli atti non risultavano depositati:

- Estratto catastale attuale e storico da cui si evincano i dati catastali attuali e storici del bene pignorato indicati nella certificazione notarile.
- Certificato di stato civile degli esecutati;
- Certificato di matrimonio degli esecutati;
- Atti di provenienza ultraventennale relativo all'immobile;
- Titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutato;

La sottoscritta, pertanto, ha provveduto a reperire la suddetta documentazione mancante (*cfr. All. 1.9 Visura catastale storica; All.1.14 Certificati di stato civile, matrimonio e residenza storico degli esecutati; All. 1.11 Atto di Compravendita del 25/07/2017; All. 1.12 Atto di Compravendita del 16/03/2006; Atto di Compravendita del 14/09/1974*).

Si è provveduto, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c..

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, inoltre, la sottoscritta ha individuato il creditore procedente (XXXXXXXXXXXXX il titolo esecutivo posseduto (*Contratto di Mutuo del 25/07/2017 – Notaio XXXXXXXXXXXXX – Rep. n.123219 Racc. n.79859 Registrato a Caserta il 28/07/2017 al n. 13946, esecutivo dal 28/08/2017*), i dati catastali ed una breve descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento costituente un unico lotto di vendita (*Casa Unifamiliare sita in San Marcellino (Ce), in via Francesco Petrarca, 31, piano terra, cat. A/2, censita al N.C.E.U. al Foglio 1 P.III 5122 Sub 1*) la data di trascrizione del pignoramento (08/10/2024), la data del deposito dell'istanza di vendita (31/10/2024), la data e la tipologia di acquisto della proprietà (*Atto di compravendita del 25/07/2017*).

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta, in qualità di consulente esperto, in data 23/01/2024 alle ore 15:30 insieme all'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX nominato dal G.E. custode giudiziario nella procedura in epigrafe, effettuava n°1 sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in San Marcellino (CE) in via Francesco Petrarca, 31. Sui luoghi si rinveniva la presenza degli esecutati sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX e il sig. XXXXXXXXXXXXXXX, debitamente identificati, i quali rendevano disponibile l'immobile per i rilievi e dichiaravano di occupare l'abitazione insieme al proprio nucleo familiare. Il custode illustrava quali fossero le proprie funzioni, in cosa consisteva la propria attività e i doveri dell'occupante. Nel contempo, la scrivente effettuava i dovuti rilievi planimetrici e fotografici del cespite, il quale si trovava per lo più in buone condizioni di conservazione.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXX forniva i propri recapiti telefonico ed email ed autorizzava l'invio della eventuale perizia all'indirizzo email indicato. Inoltre, lo stesso dichiarava di essersi rivolto ad un organismo di composizione della crisi in data 25.11.2024. Alle ore 16:23 si chiudevano le operazioni di sopralluogo (*cf. All.1.15 Verbale di sopralluogo*).

## RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ **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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**C.E.:** In relazione al Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta in data **08/10/2024** ai nn° **37688 / 30203**, si ha quanto segue:

➤ **diritti reali:**

- proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni del sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a MADDALONI (CE) il 30/10/1976, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni della sig.ra XXXXXXXXXXXXX, nata a AVERSA (CE) il 02/02/1978, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;

➤ **bene oggetto del pignoramento:**

- casa unifamiliare sita in San Marcellino (Ce) in via Francesco Petrarca n.31, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 5122 Subalterno 1, cat. A/2, vani 6, Superficie catastale totale 171 m<sup>2</sup>.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

I dati catastali alla data del pignoramento coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e nella susseguente Nota di Trascrizione.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale (cfr. Allegato 1.4) rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l'unità pignorata è in corrispondenza della originaria particella di cui al Foglio 1 Particella 5122 del Comune di San Marcellino (Ce).



Non sono in atto procedure di espropriazione per pubblica utilità.

**❖ 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.

### C.E.: LOTTO UNICO

**Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2** del sig. **XXXXXXXXXXXX**, nato a MADDALONI (CE) il 30/10/1976, c.f. **XXXXXXXXXXXX** e **per la quota di 1/2** della sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, nata a AVERSA (CE) il 02/02/1978 c.f. **XXXXXXXXXXXX**, di una casa unifamiliare sita nel Comune di San Marcellino (CE), in via Francesco Petrarca n°31, disposta su un solo livello rialzato con accesso da via Francesco Petrarca. Il lotto unico è dotato di una corte esclusiva, con ingresso pedonale e carrabile da via Francesco Petrarca. Il fabbricato è ubicato nella zona Est del Comune di San Marcellino, nel cui tessuto edilizio sono presenti prevalentemente edifici residenziali, attività al dettaglio e all'ingrosso.

Nelle immediate vicinanze sono presenti una scuola superiore di primo grado, un supermercato, un centro sportivo, lo stadio comunale, negozi al dettaglio, bar, ristoranti, pizzerie, la stazione ferroviaria di San Marcellino-Frignano. Inoltre, a meno di un kilometro si trova il Corso Europa del Comune di Frignano (CE) dove sono presenti altrettante attività al dettaglio; e a circa 3,5 km vi è il Centro Commerciale "Jambo 1".

A circa 2 km di distanza, è possibile prendere lo svincolo per Caserta e Napoli tramite la "Strada Provinciale 335 dei Ponti della Valle". Inoltre, il Comune di San Marcellino è confinante con il Comune di Aversa dotato di ospedale, diverse case di cura, scuole secondarie di secondo grado e due università.

L'intero comprensorio è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle principali utenze pubbliche quali reti idrica, elettrica e fognaria.



L'unità immobiliare è dotata di **attestato di prestazione energetica** in corso di validità con scadenza in data 04/07/2027.

La casa ha due accessi indipendenti entrambi dal cortile interno: il lato ovest si compone di un'ampia cucina/soggiorno, due camere da letto, un corridoio ed un bagno; il lato est si compone di due camere e un bagno. Il fabbricato ha affaccio su tutto il lato sud e a ad est sul cortile esclusivo e confina a Nord con una strada secondaria identificata al Catasto Terreni al F.1 P.Illa 5080 del Comune di San Marcellino Sez. B; a Sud confina con terreni (F.1 P.Ille 5117-5118-5119); ad Ovest confina con fabbricato (F.1 P.Illa 655) e ad Est confina con terreno (F.1 P.Illa 5065).

L'ingresso al cortile è ubicato sul lato ovest da via Francesco Petrarca.

Vi è un piano interrato con accesso da una scala posta sul lato Nord-Est del cortile esclusivo. Esso si presenta allo stato grezzo, in quanto privo di intonaci, pavimenti o rivestimenti. Anche l'ampia corte esclusiva non risulta pavimentata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



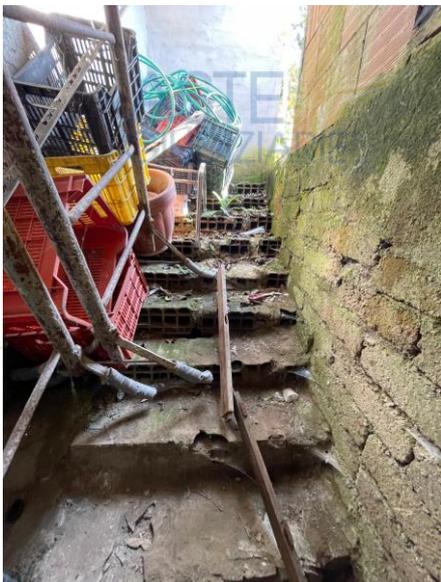
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

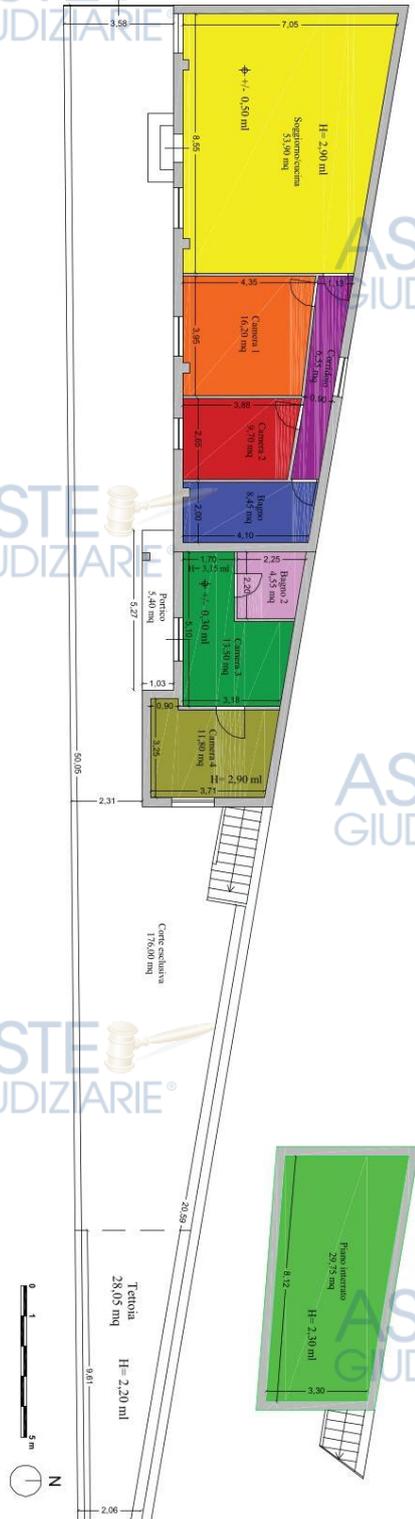
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La superficie utile abitabile netta interna dell'unità immobiliare e le superfici non residenziali (corte esclusiva, accessori) sono di seguito schematizzate:

**Planimetrie dello stato dei luoghi**

**Piano terra e piano interrato**



<b>PIANO TERRA</b>			
SOGGIORNO/CUCINA	53,90 mq	CORTE ESCLUSIVA	176 mq
CAMERA 1	16,20 mq	PORTICO	5,40 mq
CAMERA 2	9,70 mq	<b>Totale superficie esterna</b>	181,40 mq
BAGNO	8,45 mq		
CORRIDOIO	6,55 mq		
BAGNO 2	4,55 mq		
CAMERA 3	13,50 mq		
CAMERA 4	11,80 mq	<b>PIANO INTERRATO</b>	
<b>Totale superficie netta interna</b>	<b>124,65 mq</b>	<b>Totale superficie</b>	<b>29,75 mq</b>

### STATO DI CONSERVAZIONE

Il lotto di vendita si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma *UNI 10750*.

Inoltre, è stata detratta la superficie commerciale residenziale della porzione di immobile non sanabile.

Il lotto in oggetto riporta pertanto una **superficie commerciale pari a:**

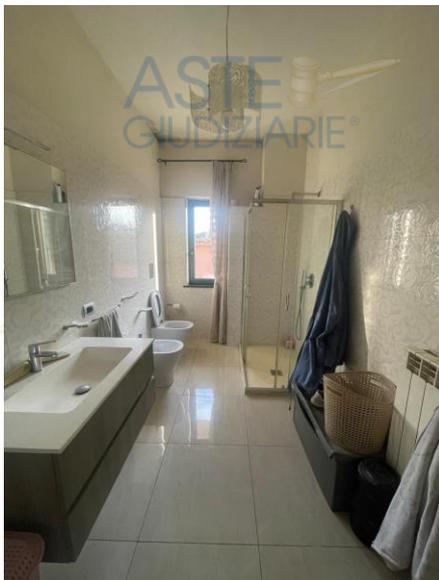
Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità immobiliare	111,45	1,00	111,45
Corti esclusive	173,20	0,10 fino a 25 mq 0,02 eccedenza	5,45
<b>TOTALE</b>			<b>116,90</b>

### STRUTTURA E FINITURE – LOTTO UNICO

Il lotto di vendita si presenta per lo più in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Esso gode di un'ottima illuminazione e ventilazione grazie all'esposizione a Sud e alla facciata libera da ombre di altri edifici. Le finiture interne si presentano in buone condizioni di manutenzione, nello specifico, i rivestimenti e le pavimentazioni sono in gres porcellanato di colore chiaro lucido di dimensioni circa 80x80cm in tutti gli ambienti dell'unità ad Ovest; mentre l'unità posta ad Est presenta in bagno pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato di colore celeste di dimensioni 20x20cm; la camera adiacente al bagno presenta una pavimentazione anch'essa in gres porcellanato di colore chiaro lucido di dimensioni circa 60x60cm, mentre la camera ad Est presenta una pavimentazione simile ma opaca.

Gli infissi sono con telai di colore verde scuro in alluminio con doppio vetro-camera, mentre le porte interne nell'unità ad Ovest sono in legno tamburato; mentre l'unità ad Est è dotata di una porta in legno e vetro e una in alluminio. Le superfici murarie sono di colore chiaro in tutti gli

ambienti, il soggiorno e la “camera 1” presentano una delle pareti con effetto spatolato di colore chiaro. Le condizioni di conservazione sono medio-buone ad eccezione di alcune tracce di umidità presenti sotto il soffitto in corrispondenza della trave sulle pareti a Sud.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## IMPIANTI TECNOLOGICI – LOTTO UNICO

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di adduzione acqua e impianto di scarico acque reflue. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata da gas metano e stufa a pellet. Le tubazioni sottotraccia sono in rame e i corpi radianti in alluminio, adeguati alla vigente normativa.



### ❖ **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

Arch. Brenda Anne Washburne

Via De Chirico, 3 - 81031 - AVERSA (CE)

PEC: [brenda.washburne@archiworldpec.it](mailto:brenda.washburne@archiworldpec.it)

- 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.

**C.E.:** Dalla visura storica per immobile e dalla planimetria catastale, riportate in allegato, si evince che il cespite oggetto della presente relazione risulta identificato al N.C.E.U. con i seguenti

dati:

**LOTTO UNICO**

Casa unifamiliare sita in San Marcellino (Ce), alla via Francesco Petrarca, snc, piano terra, Foglio 1 Particella 5122 Subalterno 1, cat. A/2, classe 2, vani 6, Superficie catastale totale 171 m<sup>2</sup>, totale escluso aree scoperte 152 m<sup>2</sup>.

Si procede alla ricostruzione della storia catastale del bene, con indicazione delle variazioni intervenute dal 1996.

**Unità immobiliare dal 11/07/2018**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
1	5122	1	A/2	6 Vani	Totale: 171 mq. Totale escluse aree scoperte: 152 mq	Variazione nel classamento del 11/07/2018 Pratica n.CE0087863 in atti dal 11/07/2018 Variazione di classamento (n.18083.1/2018)
Indirizzo: Via Francesco Petrarca n.SNC Piano T						

**Unità immobiliare dal 11/07/2017**

DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
---------------------	-------------------

## Procedimento n° 390/2024

Tribunale di Napoli Nord – Espropriazione Immobiliare

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
1	5122	1	A/2	6 Vani	Totale: 171 mq. Totale escluse aree scoperte: 152 mq	Diversa distribuzione degli spazi interni del 10/07/2017. Pratica n. CE0100703 in atti dal 11/07/2017 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 25286.1/2017)
Indirizzo: Via Francesco Petrarca n.SNC Piano T						
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)						

### Unità immobiliare dal 11/07/2017

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
1	5122	1	A/2	6 Vani	Totale: 168 mq. Totale escluse aree scoperte: 149 mq	VARIAZIONE del 29/06/2017 Pratica n. CE0088187 in atti dal 29/06/2017 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23000.1/2017)
Indirizzo: Via Francesco Petrarca n.SNC Piano T						
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)						

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
1	5122		A/3	6 Vani	Totale: 110 mq. Totale escluse aree scoperte: 110 mq	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: Via Francesco Petrarca Piano T						
Annotazioni: di immobile: sostituisce la particella 5031f per collegamento n.c.t. n.c.e.u.						

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/01/2002

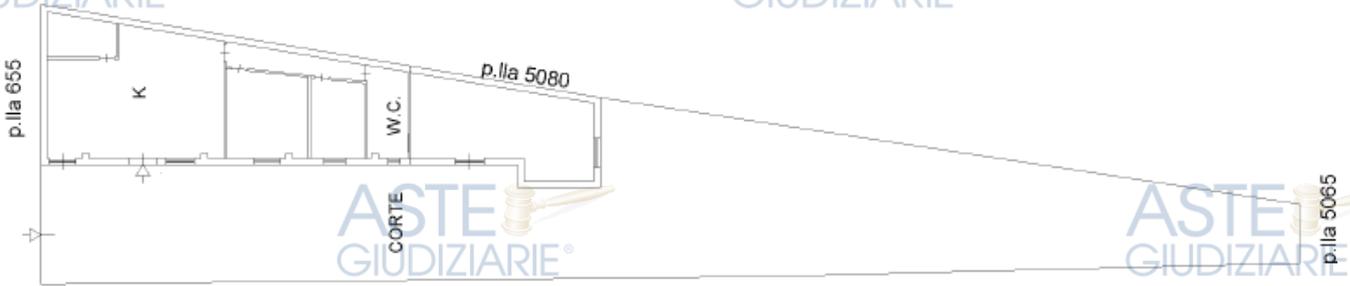
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
1	5122		A/3	6 Vani	Totale: 110 mq. Totale escluse aree scoperte: 110 mq	VARIAZIONE del 18/01/2002 Pratica n. 13130 in atti dal 18/01/2002 SOST. RIF. DI MAPPA PER COLLEG. C.T (n.13100.1/2002)
Indirizzo: Via Francesco Petrarca Piano T						
Annotazioni: di immobile: sostituisce la particella 5031f per collegamento n.c.t. n.c.e.u.						

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/10/1996

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
1	5031F		A/3	6 Vani	Totale: 110 mq. Totale escluse aree scoperte: 110 mq	COSTITUZIONE del 26/10/1996 in atti dal 13/10/1998 (n. 1647/A.1/1996)
Indirizzo: Via Francesco Petrarca Piano T						
Partita: 2428						

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*). Si precisa che l'immobile si trova al numero civico 31 non 19 come indicato nel negozio d'acquisto, nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:



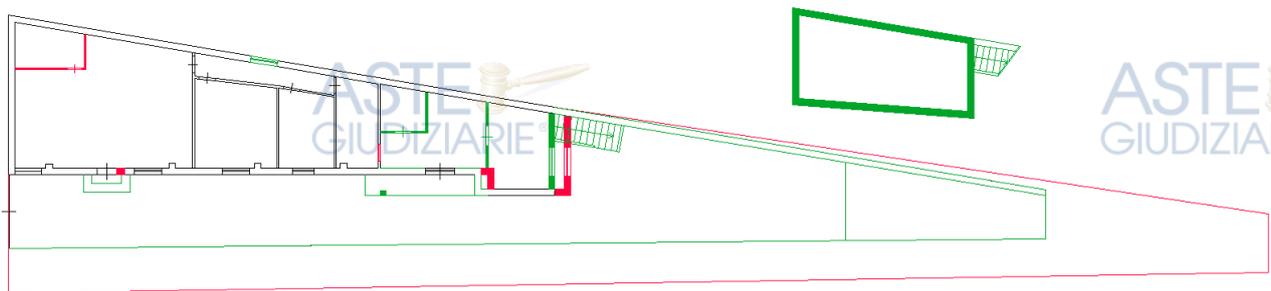
Immobile Pignorato: Foglio 1, particella 5122, subalterno 1

	DATI CATASTALI ACCERTATI	ATTO DI PIGNORAMENTO	NOTA DI TRASCRIZIONE	NEGOZIO D'ACQUISTO
UBICAZIONE	Via Francesco Petrarca, SNC	Via Francesco Petrarca, 19	Via Francesco Petrarca, 19	Via Francesco Petrarca, 19
LOCALITÀ	San Marcellino (CE)	San Marcellino (CE)	San Marcellino (CE)	San Marcellino (CE)
FOGLIO	1	1	1	1
PARTICELLA	5122	5122	5122	5122
SUB	1	1	1	1
PIANO	T	T	T	T
CATEGORIA	A/2	A/2	A/2	A/2
CONSISTENZA	Vani 6	Vani 6	Vani 6	Vani 6

Si riporta di seguito la relativa scheda catastale in scala ridotta (cfr. all. 1.5 Planimetria Catastale).

PIANO TERRA  
h = 3,00

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Legenda:

- **Campitura Verde** → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- **Campitura Rossa** → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto (cfr. Allegato 1.6 - Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale – Lotto Unico) in ordine alla diversa distribuzione

Arch. Brenda Anne Washburne  
Via De Chirico, 3 - 81031 - AVERSA (CE)

PEC: [brenda.washburne@archworldpec.it](mailto:brenda.washburne@archworldpec.it)

degli ambienti interni, in particolare l'abbattimento del vano a Nord-Ovest e alla realizzazione di due vani ad Est, di una scala esterna posta ad Est del cortile esclusivo con la quale si accede ad un locale interrato non abitabile e in corso di costruzione, anch'esso non riportato in catasto. Inoltre, nella planimetria catastale non risultano il portico sul lato Sud-Est del fabbricato e una tettoia sul lato Est del lotto. In più il lotto risulta riportato in catasto di dimensione maggiore rispetto a quanto effettivamente rilevato sui luoghi.

In riferimento alle riscontrate difformità, per poter rendere conformi le planimetrie catastali a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale con software *Pregeo* ed una con software *Docfa* che comportano un costo complessivo pari circa a € 1.500,00.

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

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

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

**LOTTO n. 2:** ecc.

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

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà di:**

Casa unifamiliare ubicata nel Comune di San Marcellino (CE) alla via Francesco Petrarca n.31, al piano terra ed interrato; essa è composta da 5 vani principali ed accessori con due ingressi indipendenti (da un lato cucina/soggiorno, n°2 camere, n°1 bagno, n°1 corridoio; dall'altro n°2 camere e n°1 bagno; n°1 locale interrato allo stato grezzo e n°1 corte esclusiva); confina a Nord con una strada secondaria, a Sud e ad Ovest con terreno di altra proprietà non costruito e ad Est confina con altro fabbricato a destinazione residenziale; è riportato nel C.F. del Comune di San Marcellino (CE) al foglio 1, part. 5122, sub. 1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla demolizione e ricostruzione di alcune pareti divisorie interne,

modifiche di prospetto, realizzazione di un locale interrato non abitabile in corso di completamento a cui si accede da una scala posta a Nord del cortile esclusivo; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n°201/2001 (L.724/1994) rilasciata dal Comune di San Marcellino (CE) in data 21/12/2001, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione degli ambienti interni e all'ampliamento in aderenza, in particolare l'abbattimento del vano a Nord-Ovest e la realizzazione di due vani e bagno ad Est, una scala esterna posta sul lato Est del cortile esclusivo con la quale si accede ad un locale interrato ancora allo stato grezzo, oltre ad una tettoia realizzata sull'area Est della corte esclusiva. Può ottenersi sanatoria ex artt. 22 e 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 per le difformità relative alla diversa distribuzione degli ambienti interni e per la realizzazione della tettoia; non può ottenersi sanatoria per le difformità relative all'ampliamento in adiacenza al fabbricato, quali i due vani e bagno ad Est con accesso indipendente oltre al piano interrato, per cui sarà necessario provvedere alla demolizione; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona B2 "Residenziale di recupero insediamenti abusivi".

**PREZZO BASE Lotto Unico: 88.718,00 €**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore 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 diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

**C.E.:** Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data **18/09/2024** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta in data **08/10/2024** ai nn° **37688/30203**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con

riguardo ai beni pignorati, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la Trascrizione del Pignoramento.

### **LOTTO UNICO**

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX del 25/07/2017 rep. n°123218 Racc. n°79858 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 31/07/2017 ai nn°25668/19656, con il quale il sig. **XXXXXXXXXX**, nato a Villaricca (NA) il 16/10/1968, c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, vendeva al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a MADDALONI (CE) il 30/10/1976 c.f. **XXXXXXX** e alla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a AVERSA (CE) il 02/02/1978, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, la piena proprietà della seguente:

- *Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di San Marcellino (CE) alla via Francesco Petrarca n°19 e precisamente: appartamento posto al piano terra, composto da sei vani catastali, con area scoperta annessa di pertinenza, confinante con strada privata, con proprietà XXXXXXXXXXXX e/o aventi causa, con detta via, e con proprietà XXXXXXXXXXXX e/o aventi causa, salvo se altri; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al Foglio 1, p.lla 5122, sub 1, piano T, cat. A/2, cl.2, vani 6.*

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 16/03/2006 rep. n° 119391 Racc. n°1882 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 18/03/2006 ai nn°17144/8307, con il quale la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a San Cipriano d'Aversa (CE) il 24/01/1928, c.f. **XXXXXXXXXXXXXL**, vendeva al sig. **XXXXXXXXXX**, nato a Villaricca (NA) il 16/10/1968, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, la nuda proprietà del seguente immobile:

- *Fabbricato al piano terra sito nel Comune di San Marcellino (CE) alla via Petrarca n°19, composto da tre vani ed accessori di cucina e bagno, area scoperta annessa di pertinenza, confinante a nord con strada privata, ad est con proprietà degli eredi XXXXXXXXXXXX e, a sud con proprietà degli eredi di XXXXXXXXXXXX e ad ovest con via Petrarca e con proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX; riportato nel Catasto Fabbricato del Comune di San Marcellino (CE) al foglio 1, part. 5122, cat. A/3, classe 4, vani 6.*

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 14/09/1974 rep. n°4096 Racc. n°1773 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 24/09/1974 al n°21906, con il quale la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a Villa di Briano (CE) il 15/06/1924, vendeva alla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a San Cipriano d'Aversa (CE) il 24/01/1928, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** il seguente terreno:

- *Appezamento di terreno sito in afro di San Marcellino, in località "Cercovelle", e precisamente are otto e centiare settantanove, confinante a nord con XXXXXXXXXXXX, ad est pure con XXXXXXXXXXXX, a sud con XXXXXXXXXXXX e ad ovest con porzione di terreno di XXXXXXXXXXXX, in catasto al foglio 1, p.lla 19/u, are 8,79.*

**Precisazioni:** nello stesso atto il sig. XXXXXXXXXXX, nato a Frignano (CE) l'08/01/1953, concedeva alla sig.ra XXXXXXXXXXX il diritto di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo anche meccanico sulla porzione di terreno identificata al foglio 1 particella 19/f e precisamente su una striscia della larghezza costante di metri lineari tre e centimetri novantacinque posta lungo tutto il lato sud della porzione di terreno medesima. Il sig. XXXXXXXXXXX concedeva alla sig.ra XXXXXXXXXXX il diritto di far attraversare la detta striscia di terreno di ml 3,95 con condutture elettriche, telefoniche, idriche e fognarie.

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

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

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

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui**

**in appresso** - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:

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

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle differmità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (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 differmità);

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**.

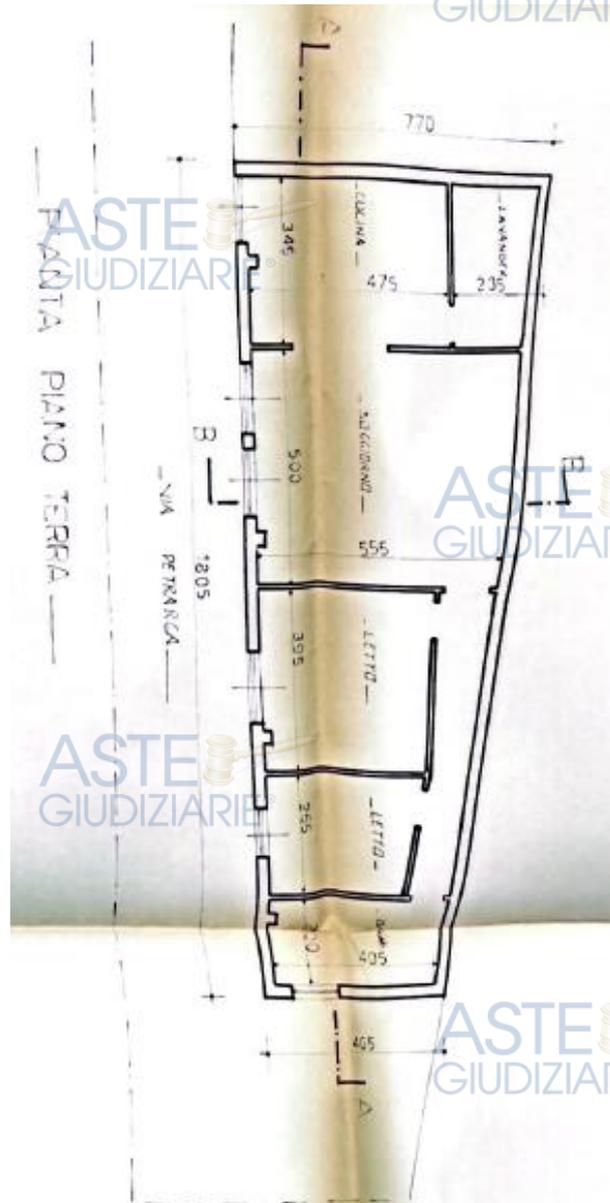
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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.

### **C.E.: LOTTO UNICO**

In relazione alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di San Marcellino (CE) è emerso che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria n°201/2001 rilasciata dal Comune di San Marcellino (CE) in data 21/12/2007 ai sensi della L. 724/1994 su domanda presentata in data 30/03/1995 prot. n°2289, di cui si riportano di seguito i relativi grafici:



Si riporta di seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi con quella riportata nella Concessione Edilizia sopra descritta:

Planimetria di confronto tra il rilievo planimetrico e la Concessione Edilizia n°201/2001 – Lotto Unico (cfr. all.n.1.8)



Legenda:

- + **Campitura Verde** → Rilevata sui luoghi e non presente nella Concessione Edilizia n°201/2001
- + **Campitura Rossa** → Presente nella Concessione Edilizia n°201/2001 e non rilevata sui luoghi

Sono state riscontrate difformità rispetto alla Concessione Edilizia in sanatoria n°201/2001 (cfr. *All.1.8 Confronto tra Ril. Planim. e Concessione Edilizia in sanatoria n°201/2001 –Lotto Unico*) in ordine alla diversa distribuzione degli ambienti interni, nello specifico la demolizione delle pareti di cucina e lavanderia creando un unico ambiente soggiorno/cucina, chiusura di un vano finestra nel bagno ad Est e realizzazione di una nuova finestra nel corridoio sul lato Nord. Inoltre, è stato realizzato un ampliamento in aderenza alla facciata Est del fabbricato, più precisamente, sono stati realizzati due vani ed un bagno, oltre ad un locale interrato ancora allo stato grezzo a cui si accede da una scala posta nel cortile esclusivo sul lato Nord-Est e una tettoia sul lato Est del cortile.

Le difformità relative alla diversa distribuzione degli ambienti interni, alle modifiche di prospetto, oltre alla tettoia su corte esclusiva, sono difformità sanabili mediante una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) in sanatoria (ex artt. 22 e 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 ex artt. 22 e 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160) che comporta un costo complessivo di circa 5.000,00 €.

Le ulteriori difformità relative all'ampliamento realizzato in aderenza al fabbricato, quali i due vani ed un bagno ad Est e la realizzazione del locale interrato e della relativa scala di acceso non sono sanabili per cui si conviene detrarre il costo della demolizione degli stessi ambienti; il costo stimato è di circa 7.000,00 €.

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

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

Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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.).

### C.E.: LOTTO UNICO

L'immobile pignorato risulta occupato dai debitori sigg. XXXXXXXXXXXX, nato a MADDALONI (CE) il 30/10/1976, c.f. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a AVERSA (CE) il 02/02/1978, c.f. XXXXXXXXXXXX e dal loro nucleo familiare.

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

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

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

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:**

**SEZ. 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.

**SEZ. 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).

**C.E.: LOTTO UNICO**

Per i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente:

- a) Non risultano altre procedure o trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano altri procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) Non risulta l'esistenza di un regolamento condominiale;
- f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato

In virtù delle indagini esperite presso la Direzione Provinciale di CASERTA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

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

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

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

**1) Iscrizioni ipotecarie:**

**ISCRIZIONE del 31/07/2017 – IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO come da atto a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX del 25/07/2017 rep. n°123219/79859, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, con sede a Parma (PR), in via Università n°1, contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Maddaloni (CE) il 30/10/1976, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Aversa (CE) il 02/02/1978, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sull'immobile sito in San Marcellino (CE) in via Francesco Petrarca n°19, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1 P,lla 5122 Subalterno 1.

**2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio l°08/10/2024 ai nn°37688/30203, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX con sede legale in Parma (PM), via Università n°1, contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a MADDALONI (CE) il 30/10/1976, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad AVERSA (CE) il 02/02/1978, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli Nord rep. n°8272, notificato in data 18/09/2024, trascritto in data 08/10/2024 e gravante per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ cadauno sull'immobile sito in San Marcellino (CE), in via Francesco Petrarca n°19, identificato al N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 5122 Subalterno 1.

**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):**

In merito alle difformità urbanistico-edilizie, quelle relative alla diversa distribuzione degli ambienti interni, alle modifiche di prospetto, oltre alla tettoia su corte esclusiva, sono difformità sanabili mediante una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) in sanatoria che comporta un costo complessivo di circa 5.000,00 €.

Le ulteriori difformità relative all'ampliamento realizzato in aderenza al fabbricato, quali i due vani ed un bagno ad Est e la realizzazione del locale interrato e della relativa scala di accesso non sono sanabili per cui si conviene detrarre il costo della demolizione degli stessi ambienti; il costo stimato è di circa 7.000,00 €.

**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):**

In riferimento alle riscontrate difformità, per poter rendere conformi le planimetrie catastali a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale con software *Pregeo* ed una con software *Docfa* che comportano un costo complessivo pari circa a € 1.500,00. Il costo di tale procedura è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**❖ QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**C.E.: LOTTO UNICO**

Le aree di cui al bene pignorato ubicato nel Comune di San Marcellino (CE), da accertamenti effettuati, non ricadono su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto 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 **sogetto 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.

**C.E.: LOTTO UNICO**

L'immobile pignorato, sito nel Comune di San Marcellino (CE), non è gravato da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori è di proprietà.

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

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

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

Per l'immobile in oggetto non risulta costituito un condominio, trattandosi di un'unità immobiliare unifamiliare, per cui:

- 1) non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione non essendo costituito un condominio;
- 2) non ci sono eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) non ci sono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) non ci sono eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**;

**European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

## C.E.: LOTTO UNICO

Secondo l'**International Valuations Standards (IVS)** e l'**European Valuations Standards (EVS)** il valore di mercato (*Market Value*) è *il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione*".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. È possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento.

Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc. e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche della proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

Nello specifico il bene si trova nel Comune di San Marcellino (CE). Il Comune di San Marcellino si estende su di un



territorio prevalentemente pianeggiante su una superficie di 4,6 Km<sup>2</sup>, sorge a 36m sul livello del mare, dista circa 25 km dalla città di Napoli e circa 23 km da Caserta. Confina a Nord con il Comune di Frignano, a Sud con il Comune di Trentola Ducenta, ad Est con il Comune di Aversa e ad Ovest con i Comuni di Casapesenna e Villa di Briano.

### **LOTTO UNICO**

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione (superficie residenziale e non residenziale) oggetto della presente stima è di **116,90 m<sup>2</sup>**. Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

*Le Banche dati utilizzate sono:*

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

### **DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

**Provincia:** CASERTA

**Comune:** SAN MARCELLINO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B3

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

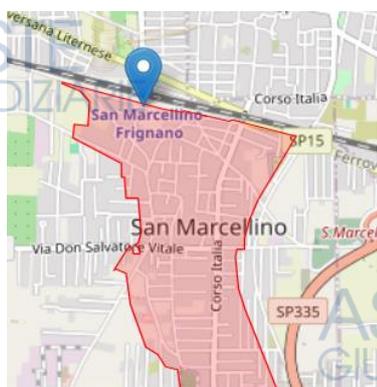
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2	3	L

Per tale fonte la scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 850,00 €/mq.

Si ha quindi:  $850,00 \text{ €/mq} \times 116,90 \text{ mq (sup. lorda apt.)} = 99.365,00 \text{ € valore di vendita}$

### BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Ville & Villini		
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>710</b>	Euro <b>936</b>	Euro <b>1.162</b>

Per tale fonte la scrivente ha considerato le quotazioni di ville e porzioni di villa, essendo il bene una casa unifamiliare indipendente, assumendo come valore quello medio pari a 936 €/mq.

Si ha quindi:  $936 \text{ €/mq} \times 116,90 \text{ mq (sup. lorda appartamento)} = 109.418,40 \text{ € valore locativo mensile}$

### DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

“Affiliato Tecnocasa: STUDIO SAN MARCELLINO FRIGNANO”

“Aversana Immobiliare”

“Rexer”

“MATTONE SICURO RE AGENCY”

SAN MARCELLINO (CE)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 130.000	100,00	Fabbricato	1.300,00	1.137,05 €
€ 165.000	112,00	Fabbricato	1.473,20	
€ 95.000	100,00	Fabbricato	950,00	
€ 330.000	400,00	Fabbricato	825,00	

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato arrotondato è di € 1.137,00 al metro quadro.**

Tale valore va aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi e delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima.

**COEFFICIENTI DI MERITO**

STATO LOCATIVO	Abitazione libera	1,00
PIANO	Piano terra	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono	1,00
LUMINOSITA'	Molto luminoso	1,10
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna	1,05
EDIFICIO	20-40 anni – Normale	1,00
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **1,09**. Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.137,00 € al metro quadro e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario arrotondato per l'abitazione oggetto di stima è **1.239,00 €**.

Si ha quindi: 1.239,00 €/mq x 116,90 mq (sup. lorda apt.) = 144.839,10 € valore di vendita

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

(99.365,00 € + 109.418,40 € + 144.839,10 €) /3 = **117.874,16 € valore di vendita**

A tale importo così determinato vanno detratte:

- le spese tecniche da sostenere al fine di aggiornare la planimetria catastale, pari ad un importo di € 1.500,00;
- le spese tecniche da sostenere al fine di sanare gli abusi edilizi, pari ad un importo di circa € 5.000,00;
- le spese per la demolizione degli abusi edilizi non sanabili, pari ad un importo di circa € 7.000,00.

Premesso quanto sopra, l'unità immobiliare sita in San Marcellino (CE), rappresentante il Lotto di Vendita Unico, **in piena proprietà per la quota di ½** del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a MADDALONI (CE) il 30/10/1976, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e **per la quota di ½** della sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a AVERSA (CE) il 02/02/1978 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 104.374,16**.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **88.718,00 € (Ottantottomilasettecentodiciotto/00)**.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'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 proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**C.E.: LOTTO UNICO**

Il bene in oggetto non tratta di quota indivisa.

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

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

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

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

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

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

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

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

**C.E.:** Dal certificato rilasciato il 07/01/2025 dal Comune di Maddaloni (CE) - Ufficio anagrafe – risulta che il debitore sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Maddaloni (CE) il 30.10.1976, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX è coniugato in Trentola Ducenta in data 08/05/2004.

Dal certificato rilasciato dal Comune di San Marcellino (CE) – Ufficio anagrafe – risulta che la debitrice sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Aversa (CE) il 02/02/1978 è coniugata.

Dal certificato di residenza storico rilasciato il 03/01/2025 dal Comune di San Marcellino (CE) – Ufficio anagrafe – risulta che i debitori sigg. XXXXXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, alla data del pignoramento e a tutt'oggi sono residenti nel Comune di San Marcellino (CE) in via Francesco Petrarca, 19.

Dal certificato di matrimonio rilasciato il 15/01/2025 dal Comune di Trentola Ducenta (CE) risulta che i debitori sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio a Trentola Ducenta (CE) in data 08/05/2004. A margine del detto certificato non risulta alcuna annotazione per cui i coniugi sono in regime di comunione dei beni (cfr. All.1.14\_Certificati Stato Civile, Matrimonio e Residenza storico degli esecutati).

*Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.*

**Il Consulente Esperto**  
Arch. Brenda Anne Washburne



*Brenda Anne Washburne*

## CONCLUSIONI

### LOTTO UNICO

#### SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

Piena ed intera proprietà di una casa unifamiliare ubicata nel Comune di San Marcellino (CE) alla via Francesco Petrarca n.31, al piano terra ed interrato; essa è composta da 5 vani principali ed accessori con due ingressi indipendenti (da un lato cucina/soggiorno, n°2 camere, n°1 bagno, n°1 corridoio; dall'altro n°2 camere e n°1 bagno; n°1 locale interrato allo stato grezzo e n°1 corte esclusiva); confina a Nord con una strada secondaria, a Sud e ad Ovest con terreno di altra proprietà non costruito e ad Est confina con altro fabbricato a destinazione residenziale; è riportato nel C.F. del Comune di San Marcellino (CE) al foglio 1, part. 5122, sub. 1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla demolizione e ricostruzione di alcune pareti divisorie interne, modifiche di prospetto, realizzazione di un locale interrato non abitabile in corso di completamento a cui si accede da una scala posta a Nord del cortile esclusivo; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n°201/2001 (L.724/1994) rilasciata dal Comune di San Marcellino (CE) in data 21/12/2001, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione degli ambienti interni e all'ampliamento in aderenza, in particolare l'abbattimento del vano a Nord-Ovest e la realizzazione di due vani e bagno ad Est, una scala esterna posta sul lato Est del cortile esclusivo con la quale si accede ad un locale interrato ancora allo stato grezzo, oltre ad una tettoia realizzata sull'area Est della corte esclusiva. Può ottenersi sanatoria ex artt. 22 e 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 per le difformità relative alla diversa distribuzione degli ambienti interni e per la realizzazione della tettoia; non può ottenersi sanatoria per le difformità relative all'ampliamento in adiacenza al fabbricato, quali i due vani e bagno ad Est con accesso indipendente oltre al piano interrato, per cui sarà necessario provvedere alla demolizione; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona B2 "Residenziale di recupero insediamenti abusivi".

**NEGOZIO DI ACQUISTO:** Atto di Compravendita del 25/07/2017 - Notaio XXXXXXXXXXXX - rep.123218/79858, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 31/07/2017 al n. 19656 di formalità;

**A FAVORE:** XXXXXXXXXXXX nato a MADDALONI (CE) il 30/10/1976 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a AVERSA (CE) il 02/02/1978 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

**CONTRO:** XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Villaricca (NA) il 16/10/1968, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

#### **TRASCRIZIONI CONTRO:**

Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio l'08/10/2024 ai nn°37688/30203:

- **A FAVORE:** XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX con sede legale in Parma (PM), via Università n°1;

- **CONTRO: XXXXXXXXXXXX**, nato a MADDALONI (CE) il 30/10/1976, c.f. XXXXXXXXXXXX e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata ad AVERSA (CE) il 02/02/1978, c.f. XXXXXXXXXXXX.

**VALUTAZIONE DEL BENE**

**LOTTO UNICO:** l'unità immobiliare sita in San Marcellino (CE), rappresentante il Lotto di Vendita Unico, **in piena proprietà per la quota di ½** del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a MADDALONI (CE) il 30/10/1976, c.f. XXXXXXXXXXXX e **per la quota di ½** della sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a AVERSA (CE) il 02/02/1978 c.f. XXXXXXXXXXXX, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 104.374,16**.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **88.718,00 €** (Ottantottomilasettecentodiciotto/00).

Il prezzo base d'asta sarà pari a **88.718,00 €** (Ottantottomilasettecentodiciotto/00).

**Il Consulente Esperto**  
Arch. Brenda Anne Washburne

