



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

PROCEDIMENTO n. 140/2023 R.G.E.



RELAZIONE DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elmelinda Mercurio



L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. ****



PREMESSA



Il sottoscritto architetto ***, con studio professionale in ** alla Via ***, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di ** al n.** e iscritto come Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Santa Maria C. V. al n. **, in relazione alla causa di pignoramento promossa dalla ****. contro ** e *** - R.G.E. 140/2023, nominato quale Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa E. Mercurio del Tribunale di Santa Maria C. V. – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, veniva incaricato di provvedere alla risposta dei presenti quesiti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio a seguito degli accertamenti ipotecari e catastali sul compendio pignorato, al fine di riscontrare la completezza e l'esatto contenuto della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., nonché l'esatta individuazione di ubicazione e i caratteri censuari del bene stesso (estratto di mappa, visure storiche), oltre a reperire gli atti di provenienza ultra ventennali.

Le operazioni sono proseguite con la richiesta e l'acquisizione dei documenti urbanistici rinvenuti del bene, all'Ufficio Tecnico di competenza.

Il sottoscritto in data **/**/*****, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, unitamente al Custode Giudiziario, **Avv. ******, avendo preliminarmente concordato la data con lo stesso.

Durante il sopralluogo, condotto in presenza dell'esecutato, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici, nonché la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con l'estratto della mappa e planimetria catastali rinvenute.

I risultati dei sopralluoghi sono rappresentati dall'apposita documentazione fotografica prodotta e dal rilievo dello stato di fatto.

Detto accesso è stato regolarmente eseguito nella data ed ora previste.

Avendo acquisito piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto degli immobili materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima, si è proceduto, infine, alla redazione della presente relazione.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- 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 autonomia 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per**

la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.1:

I beni oggetto del presente pignoramento sono siti nel Comune di Santa Maria Capua Vetere alla Via Firenze n. 44, facenti parte del fabbricato di più ampia consistenza, denominato Condominio "Parco Tornado" e precisamente:

- **appartamento** al sesto piano, riportato nel N.C.E.U. del medesimo comune al **Foglio 8, P.Ila 5493, Sub. 55**, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 6,5 vani;
 - **box auto** al piano terra, riportato nel N.C.E.U. del medesimo comune al **Foglio 8, P.Ila 5493, Sub. 28**, Cat. C/6, Cl. 7, Superficie catastale 20 mq;
- di piena proprietà superficiaria d**, nat* a *** (*) il ** e *** nat* a ** (*) il *** di piena proprietà per l'area del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE).**

Tali diritti reali, indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore, nella fattispecie l'atto di assegnazione di immobili del **** per notaio M** M*.

Si precisa che dalle verifiche eseguite non sono emerse "difformità formali" dei dati di identificazione catastale del bene pignorato, ossia i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati negli atti catastali.

Per quanto riguarda le "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, non sono emerse difformità della situazione di stato di fatto rispetto alla planimetria catastale ad eccezione della chiusura interna dell'ulteriore portoncino d'ingresso.

L'abuso descritto sarà meglio specificato al punto 6 della presente relazione.

*(cfr. all.to n. *- Visure storiche, mappa e schede catastali)*

Il sottoscritto ha proceduto alla formazione di un unico lotto, sulla base delle caratteristiche del bene pignorato ed assicurandone la maggiore appetibilità sul mercato.

LOTTO UNICO:

Beni ubicati nel Comune di Santa Maria Capua Vetere in Via Firenze n. 44:

Appartamento al piano sesto, riportato nel N.C.E.U. del medesimo comune al **Foglio 8, P.Ila 5493, Sub. 28**, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Totale 132 mq, Sup. Catastale Totale Escluse Aree Scoperte 124 mq, Rendita € 738,53; esso confina con la P.Ila ** a Nord, con il

vano scala a Sud, con la P.Ila ** ad Est e con il Sub. ** ad Ovest.

Box auto al piano interrato, riportato nel N.C.E.U. del medesimo comune al **Foglio 8, P.Ila 5493, Sub. 55**, Cat. C/6, Cl. 7, Consistenza 17 mq, Sup. Catastale 20 mq, Rendita € 101,85; esso confina con il Sub. ** a Nord, con il Sub. ** a Sud, con il Sub. ** ad Est e con il Sub. ** ad Ovest.

(cfr. all.to n. * - Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale)

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.2:

Il bene staggito, sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere, fraz. Sant'Andrea dei Lagni, alla Via Firenze n. 44, consiste in un appartamento sito al piano sesto, facente parte di un edificio di più ampia consistenza denominato Condominio "Parco Tornado", rientrante nella tipologia edilizia del fabbricato "a blocco".

Il fabbricato condominiale cui fanno parte i beni staggiti, presenta forma pressoché rettangolare costruito su terreno pianeggiante e risalente alla metà degli anni duemila, dotato di spazi esterni e di un viale condominiale.

L'intero manufatto è realizzato con struttura portante orizzontale e verticale in c.c.a., le compaignature esterne e tramezzature sono in termoblocchi.

L'accesso pedonale avviene dalla Via Firenze e tramite il viale comune si accede all'atrio nel quale è sito il vano scala con ascensore che costituiscono il collegamento verticale di tutti i piani.

L'accesso all'appartamento avviene dal pianerottolo della scala condominiale.

Il bene ricade nella periferia del comune di Santa Maria Capua Vetere, a Sud del centro storico, in un contesto prevalentemente residenziale, ai confini con zone edificate residenziali.

Risulta dunque fornito di tutte le caratteristiche abitative e di servizio (Chiesa, Uffici, Scuole, negozi, sporting club, ecc.) per i residenti, godendo di una buona posizione rispetto alle principali direttrici: nello specifico l'unità immobiliare si trova a circa 500 m dalla SP 13 di collegamento con Aversa e a circa 1 Km dal Centro Storico.

(cfr. all.to n. * – Documentazione fotografica)
(cfr. all.to n. * - Planimetria dello stato dei luoghi)

Il fabbricato, si sviluppa su otto piani fuori terra, di cui il piano terra è adibito a box auto e ultimo piano mansardato coperto a falde inclinate.

Esternamente, risulta intonacato e tinteggiato al civile.

L'appartamento, di altezza interna di m 2,70, è costituito da soggiorno (mq 29,31), una cucina (mq 19,77), un corridoio (mq 5,68), un bagno 1 (mq 3,99), un bagno 2 (mq 5,48), una camera lato Sud (mq 14,51), una camera lato Nord-Ovest (mq 13,95), una camera lato Nord Est (11,99), una camera lato Est (12,42) e un balcone (mq 17,47) lato Sud – Est – Nord.

Il box auto, di altezza interna di m 2,45, presenta superficie netta interna di mq 17,55.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie residenziale 100%;
- Superficie non residenziale 25% (balconi);
- Box auto 50% (non collegato ai vani principali).

La superficie commerciale complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale (lorda) = 124,52 mq (appartamento);
- Superficie non residenziale (lorda) = 8,31 mq (balcone);
- Superficie non residenziale (lorda) = 19,45 mq (box auto).

La superficie commerciale ragguagliata del piano sesto e del box auto risulta essere: 124,52 mq + (8,31 mq x 0,25) + (19,45 mq x 0,50) = **136,33mq**

L'appartamento è dotato di affacci sui lati Est e Sud, godendo dunque di un buon orientamento ed esposizione solare, il grado di luminosità risulta sufficiente per ciascuno dei vani finestrati.

La superficie netta interna dell'unità è di mq 103,08.

L'unità, internamente, si presenta intonacata e tinteggiata, sia a parete che a soffitto, mediante

pittura lavabile, ad eccezione dei bagni che risultano realizzati con differenti pavimenti e rivestimenti. L'unità presenta una unica tipologia di pavimentazione costituita da parquet, ad eccezione dei bagni. La cucina presenta rivestimento limitatamente alla zona cottura.

I bagni:

- il bagno 1 risulta pavimentato con mattonelle a finitura opaca e rivestito con le stesse mattonelle opache di colore rosa/beige per la zoccolatura e bianche per il restante parte. E' dotato di lavabo, bidet e w.c. e vasca di colore bianco con rubinetteria del tipo tradizionale;
- il bagno 2 risulta pavimentato con piastrelle a finitura opaca chiara e rivestito con piastrelle a finitura opaca chiara per quasi l'intera altezza. E' dotato di lavabo, bidet, w.c. di colore bianco e doccia, con rubinetteria del tipo tradizionale.

Gli infissi sono in pvc e doppio vetro con oscuranti del tipo avvolgibili in pvc.

L'unità è dotata di impianto elettrico, impianto di riscaldamento e idro-sanitario funzionanti verosimilmente a norma, impianto tv e citofonico sottotraccia.

Si rileva impianto di climatizzazione con condizionatori a pompa di calore per le camere da letto lato Nord - Est.

Si precisa che, l'attestato di prestazione energetica non è allegato all'atto di compravendita e dunque si stima un costo pari ad € 500,00 per la redazione dello stesso.

È opportuno comunque considerare un costo pari a € 3.000,00 per l'eventuale adeguamento dell'impianto elettrico esistente (D.M. 37/08).

Si fa presente che presso gli immobili sono stati effettuati lavori di superbonus 110% a che gli stessi sono stati ultimati nei tempi previsti dalla legge.

(cfr. all.to n. * - Dichiarazione amministratore p. t.)

Relativamente alle parti comuni e dotazioni condominiali, si fa riferimento all'elaborato planimetrico relativo ai beni in oggetto il quale individua quali B.C.N.C. il sub. * (cortile comune), sub. * (scala B e vano ascensore di servizio ai sub. da * a *).

(cfr. all.to n. * - Visure storiche, mappa e schede catastali)

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano

intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

RISPOSTA AL QUESITO n.3:

Al fine di procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici per immobile aggiornati all'attualità, nonché le planimetrie catastali corrispondenti, inserite tra gli allegati alla relazione.

I beni oggetto del presente pignoramento sono attualmente identificati al N.C.E.U. del comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) con seguenti dati:

- **appartamento** al piano sesto, **Foglio 8, P.Ila 5493, Sub. 28**, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 132 mq, escluse aree scoperte 124, Rendita € 738,53;
- **box auto** al pian terreno, **Foglio 8, P.Ila 5493, Sub. 55**, Cat. C/6, Cl. 7, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 20 mq, Rendita € 101,85.

in ditta

- *****, nat* a ** (*) il ****, C.F. *** per il diritto superficiale di 1/1 in *** con **, nat* a *** (**) il *** C.F. *****
- **Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) C.F. 00136270618, per il diritto di proprietà per l'area.**

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI CATASTALI DALLA ORIGINARIA P.LLA DEL C.T. ALLA P.LLA ATTUALE DEL C.F.:

Dalla documentazione catastale consultata si evince che il fabbricato condominiale, cui fa parte il bene staggito, è stato realizzato sulla **ex p.Ila di terreno 5493 di 22 are 62 ca.**

Detta p.Ila 5493 è stata originata dalla soppressione delle p.Ile:

- **455 di 31 are 71 ca;**
- **510 di 03 ha 22 are 09 ca**, così come risulta all'impianto meccanografico del 26/03/1985.

La particella **455 di 31 are 71 ca**, risulta con la medesima consistenza e numerazione all'impianto del C.T. in ditta ****

Con nota di voltura n. ** del ** passa in godimento **, con la seguente annotazione al carico:

*****.

*Presa di possesso avvenuta il ** come da denuncia N. ** Vol. Registrata in S. Maria C.V. il ****

All'impianto meccanografico del 26/03/1985 viene indicata la seguente ditta:

*** Proprietà fino al **

**** Oneri beneficiario fino al ***

In seguito, con decreto del *** in *** del **, numero di repertorio n. ** - * - Trascrizione n. **** presso la conservatoria di Santa Maria C.V. in atti dal ** passa in ditta:

**** C.F. **** fino al 09/01/2003.

Con ** del *** in atti dal ** (****) la p.lla 455 viene soppressa per generare:

- **P.lla 5007 di 24 are 47 ca;**
- **P.lla 5008 di 07 are 24 ca.**

Intestati:

***** Diritto di: Oneri beneficiario

***** Diritto di: Proprietà

La p.lla 5008 con *** del ** in atti dal *** (****) viene soppressa per generare:

- **P.lla 5017 di 06 are 13 ca;**
- P.lla 5018 di 01 are 11 ca.

Intestati:

***** Diritto di: Oneri beneficiario

***** Diritto di: Proprietà

In data ***, con pratica n. **** in atti dal *** (****) la p.lle 5007 e 5017 vengono soppresse per costituire le seguenti porzioni di terreno:

- P.lla 5212 di 01 are 86 ca;
- P.lla 5213 di 04 are 27 ca;
- **P.lla 5214 di 06 are 57 ca;**
- P.lla 5215 di 17 are 90 ca.

Intestati:

**** Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

**** Diritto di: Proprietà per 1/1

**** Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

**** Diritto di: Oneri beneficiario

La **p.lla 510 di 03 ha 22 are 09 ca**, risulta, con la medesima consistenza e numerazione all'impianto del C.T., in ditta ***** in godimento *****.

All'impianto meccanografico del 26/03/1985 risulta in ditta:

***** Oneri beneficiario fino al ***;
 ***** Proprietà fino al ***.

Con ***** del 17/01/1984 in atti dal 14/10/1995 (****) la p.lla 510 viene variata in consistenza passando a 03 ha 19 are 29 ca e generando le seguenti p.lle:

- P.lla 1071 di 02 are 40 ca;

- P.lla 1072 di 40 ca.

Intestati:

***** Diritto di Oneri beneficiario;
***** Diritto di Proprietà.

Con *** del ** Pubblico ufficiale *** Sede ** Repertorio n. ** - **** Voltura n. ** - Pratica n. *** in atti dal ** passa in ditta:
**** fino al ***.

A seguito di ** del ** in atti dal ** (***) la p.lla 510 viene soppressa per generare:

- **P.lla 5089 di 03 ha 18 are 41 ca;**
- P.lla 5090 di 88 ca.

Intestati:

**** Diritto di Oneri beneficiario;
**** Diritto di Proprietà.

Un successivo *** del ** in atti dal ** (***) porta alla soppressione della p.lla 5089 per generare:

- P.lla 5098 di 06 are 77 ca;
- **P.lla 5099 di 03 ha 11 are 64 ca.**

Intestati:

*** Diritto di Oneri beneficiario;
**** Diritto di Proprietà.

Con *** del 19/12/2000 Pratica *** in atti dal *** (***) le **p.lle 5099** e 5084 di 01 ha 71 are 56 ca (derivante dalla p.lla 40 di maggiore consistenza ma non generante alcuna porzione di terreno riguardante l'attuale p.lla al c.f.) vengono sopresse per generare:

- P.lla 5142 di 01 ha 48 are 20 ca;
- P.lla 5143 di 23 are 26 ca;
- **P.lla 5144 di 03 ha 10 are 90 ca;**
- P.lla 5145 di 74 ca.

Intestati:

*** Diritto di: Oneri beneficiario
*** Diritto di: Oneri beneficiario
**** Diritto di: Oneri beneficiario
*** Diritto di: Proprietà
*** Diritto di: Proprietà

Con *** del *** pratica *** in atti dal *** (***) le p.lle 5214 di 06 are 57 ca (generata dalla p.lla 455) e 5144 di 03 ha 10 are 90 ca (generata dalla p.lla 510) vengono sopresse per generare:

- P.lla 5220 di 04 are 66 ca;
- **P.lla 5221 di 01 are 56 ca;**
- P.lla 5222 di 02 ha 89 are 84 ca;
- **P.lla 5223 di 21 are 06 ca.**

Intestati:

***** Diritto di: Proprietà per 1/1
 ***** Diritto di: Oneri beneficiario
 ***** Diritto di: Oneri beneficiario
 ***** Diritto di: Proprietà

(cfr. all.to n. * – Visure storiche all'impianto del catasto terreni)

(cfr. all.to n. * – Nota di trascrizione devoluzione del *)

A seguito di tipo mappale del *** pratica *** in atti dal *** (****), la p.lla 5221 passa da C.T. a C.F. con la medesima consistenza, variando l'identificativo in p.lla 5493.

Un successivo tipo mappale, effettuato sempre in data 22/02/2007 pratica *** in atti dal 22/02/2007 (****), la p.lla 5223 viene accorpata alla p.lla 5493 per generare l'attuale consistenza su cui insistono i beni pignorati:

- **P.lla 5493, ente urbano di 22 are 62 ca.**

CATASTO FABBRICATI

Con **** del *** Pratica n. *** in atti dal ** ** (****) i beni oggetto della presente procedura vengono denunciati con i seguenti identificativi:

- Fg. 8, p.lla 5493 Sub. 28, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 738, 53, VIA MERANO n. SNC Piano 6;
- Fg. 8, p.lla 5493 Sub. 55, Categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, rendita Euro 101, 85, VIA MERANO n. SNC Piano T.

Vi è traccia di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **** Pratica n. ** in atti dal **** VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (****) che però non comporta variazioni nel classamento dei due beni.

Con Variazione del *** - Inserimento in visura dei dati di superficie, si riscontra, appunto, la superficie catastale lorda dei beni:

- Fg. 8, p.lla 5493 Sub. 28, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 132 mq, Totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita Euro 738, 53, VIA MERANO n. SNC Piano 6;
- Fg. 8, p.lla 5493 Sub. 55, Categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, Totale: 20 mq, rendita Euro 101, 85, VIA MERANO n. SNC Piano T.

Situazione degli intestati dal **:

***** Proprietà per l'area;
 ***** Proprietà superficiaria 1/1 fino al ***.

Dati derivanti da: ** del *** Pratica n. *** in atti dal *** (n. **)

Situazione degli intestati dal ***:

***** Proprietà superficiaria 1/1 in ***.

Dati derivanti da: Atto del ** Pubblico ufficiale M** M** Sede ** Repertorio n. ***- ** Nota presentata con Modello Unico n. *** Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal **.

Tuttavia ad oggi i beni staggit non hanno subito, dalla data di trascrizione del pignoramento, alcuna modifica.

In ordine alla rispondenza tra la situazione reale, rilevata al momento dell'accesso, rispetto a quella catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Chiusura interna del vano porta d'ingresso.

La difformità non risulta sanabile e dunque dovrà essere ripristinato lo status quo ante.

(cfr. all.to n. * – Sovrapposizione dello stato di fatto con la planimetria catastale con indicazione delle difformità)

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.4:

LOTTO UNICO: – piena ed intera **proprietà superficiaria di appartamento** al piano sesto, int. 6 e **box auto** al piano terra, ubicati in Santa Maria Capua Vetere alla Via Firenze n. 44, facenti parte del fabbricato di più ampia consistenza, denominato Condominio "Parco Tornado".

L'appartamento è composto da costituito da soggiorno (mq 29,31), una cucina (mq 19,77), un corridoio (mq 5,68), un bagno 1 (mq 3,99), un bagno 2 (mq 5,48), una camera lato Sud (mq 14,51), una camera lato Nord-Ovest (mq 13,95), una camera lato Nord Est (11,99), una camera lato Est (12,42) e un balcone (mq 17,47) lato Sud – Est – Nord; esso confina con la il vano scala (sub* bene comune non censibile), con la P.lla *** a Nord, con la p.lla ** ad Ovest e ad Est; è riportato al **N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 8, P.lla 5493, Sub. 28**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla chiusura interna dell'ulteriore portoncino d'ingresso;

il box auto di 17,55 mq confina con il Sub. * (bene comune non censibile) a Nord, con il Sub** a Sud e con il Sub. ** ad Ovest e con il Sub. ** ad Est (bene comune non censibile); è riportato al **N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 8, P.lla 5493, Sub. 55**.

Vi è Concessione Edilizia n. 87/2002 rilasciata dal Santa Maria Capua Vetere in data 23/05/2002,

P.d.C. 238/2004 e P.d.C. n.171/2005, cui lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine in ordine a:

- 1 diversa distribuzione interna dell'appartamento relativa alla rimozione del tramezzo nel soggiorno e alla realizzazione di nuovo tramezzo nel locale cucina;
- 2 chiusura interna del portoncino d'ingresso.

Lo stato dei luoghi del box auto risulta conforme.

Non risultano ordini di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 67.000,00.

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 procedente.**

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'istestazione 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.

RISPOSTA AL QUESITO n.5:

Acquisiti gli atti necessari alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 13/07/2023) e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a quella del pignoramento, nella fattispecie la cessione in diritto di superficie di area destinata ad edilizia residenziale ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n.865 del ***, lo scrivente specifica quanto segue:

I beni oggetto del presente pignoramento sono n ditta:

- ***, nat* a ** (**) il ***, C.F. *** per il diritto superficiario di 1/1 in *** **, nat* a *** (**) il ** C.F. ***
- **Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE)** C.F. 00136270618, per il diritto di proprietà per l'area.

In virtù di atto di assegnazione di immobili del **** rep. ** racc. **** per notaio M*** M****, di seguito riportato:

“(...) **Articolo 1**

La ****, a mezzo del suo procuratore speciale ***, quale *** del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante ***, in esecuzione delle menzionate delibere, **ASSEGNA in PROPRIETA' SUPERFICIARIA** al *** che **ACCETTA** e se ne rende assegnatario, a completo saldo e tacitazione per anticipazioni, rimborsi e conguagli e quant'altro versato per il raggiungimento dello scopo sociale e per ogni diritto spettante, la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sociale sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Merano s.n.c., e precisamente:

-ALLOGGIO sito al sesto piano della Scala "B" composto da sei vani e mezzo catastali, confinante con gabbia scala, vano ascensore e con cortile condominiale per tre lati;

-BOX AUTO sito al piano terra di circa metri quadrati diciassette (mq.17), confinante con corsia di manovra e con boxes

subb. ***e **;

il tutto riportato nel catasto urbano del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 8, particelle:

-5493 sub. 28, Via Merano s.n.c., P.6, categoria A2, Classe 3[^], vani 6,5, r.c. Euro 738,53, (l'alloggio); e

-5493 sub.55, Via Merano s.n.c., P.T, categoria C6, Classe 7[^], mq.17, r.c.Euro 101,85, (il box auto), correttamente in

ditta alla Cooperativa assegnante per il diritto di superficie. (...)”

(cfr. all.to n. * – Atto di assegnazione a socio di cooperativa del *** e nota di trascrizione)

La società **** stipula con il Comune di Santa Maria Capua Vetere Convenzione ex lege 865/71 art. 35 il **Rep. *** Racc. **, trascritta in **** il * ai nn.ri ** e successiva integrazione del *** Rep. ***

Racc. *** trascritta in *** il **** ai nn.ri ****, entrambi per notaio ****, per la costruzione di fabbricati di edilizia economica popolare, di seguito riportati:

*"Convenzione ex art. 35 Legge 865/71 con la *** per la concessione del diritto di superficie sull'area localizzata per la realizzazione di intervento costruttivo di alloggi economici e popolari.*

*(...) Innanzi a me Avv. ***, ****, nel cui Collegio Notarile sono iscritti*, senza l'assistenza dei testimoni, cui le parti avendo i requisiti di legge, di comune accordo e col mio consenso, rinunziano*

SONO PRESENTI

=da una parte:

*-il COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE, con codice fiscale e partita IVA N.**, in persona **, nat* a ** il **, nella sua qualita' di ***, le cui funzioni dirigenziali previste dall'art.51 3^ comma Legge 8 giugno 1990 N. 142 cosi' come modificato dall'art.3 lett.g della L.15 maggio 1997 N.127, vengono provate dalla delibera del Commissario Prefettizio del Comune di Santa Maria Capua Vetere n.19 in data *, che in copia conforme trovasi allegato sotto la lettera "****" a precedente atto a mio rogito in data ** Rep.n. **-Racc.n. **, registrato a *** a il ** al N.*** e trascritto a ** il ** ai N.ri ***,*

*dall'altra parte il **:*

*-****, nat* a *** il **** residente in *** alla ****, nella qualita' di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Societa' Cooperativa *** con sede in **** alla ****, iscritta al N.*** del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di *** gia' iscritta al N.** del Registro Dite; Partita IVA N.***; autorizzato alla stipula del presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa in data ***, delibera che in estratto autentico per me Notaio in data odierna al N. *** di Repertorio si allega al presente atto sotto la lettera "****"; della cui identita' personale e poteri di firma io Notaio sono certo.*

(...)

Art. 2)- OGGETTO DELLA CONVENZIONE

*Comune di Santa Maria Capua Vetere in persona del costituito suo legale rappresentante, ora per quando ne acquistera' la proprieta', concede alla *****, come innanzi rappresentata, che a mezzo del suo costituito Presidente accetta per se' ed i suoi aventi causa, il diritto di superficie "ad aedificandum" sull'area compresa nel Piano di Zona Comprensorio SIATA di metri quadrati duemiladuecentosessantadue (mg. 2.262) distinta in lotto n.12.*

*Detta area riportata nel vigente Catasto del Comune di Santa Maria Capua Vetere, infra maggiore consistenza, al foglio n. 8, particella 455 e colorata in giallo nella planimetria che esaminata e riconosciuta esatta dalle parti e dalle stesse e da me Notaio firmata, si alliga sotto la lettera "****" al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.*

Il Comune e la Cooperativa si impegnano a sottoscrivere ogni ulteriore atto ritenuto necessario dal Conservatore dei RR.II. di Santa Maria Capua. Vetere per la trascrizione in favore della Cooperativa medesima del diritto di superficie suddetto allorché la condizione di cui ai commi precedenti si sia verificata. (...)"

*(cfr. all.to n. ** – Convenzione del *** e nota di trascrizione)*

"(...)CONVENZIONE INTEGRATIVA AI SENSI DELL' ART. 35 LEGGE 865/71 TRA IL COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE E ****

PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA INCLUSA NEL SIATA -PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO COSTRUTTIVO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

REPUBBLICA ITALIANA

*L'anno *** il giorno ***del mese di**** in ** al ****, nel mio studio.*

*(****)*

*Innanzi a me Avv. M*** M**, Notaio in *** nel cui Collegio Notarile sono iscritto, senza l'assistenza dei testimoni, cui le parti avendo i requisiti di legge, di comune accordo e col mio consenso, rinunziano*

SONO PRESENTI:

Da una parte:

*-il COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE, con codice fiscale e partita IVA N****, in persona **, nat* a ** il ***, nella sua qualita' di ****, per gli effetti abilitato al presente atto ex artt. 107 e 109 del D.L. 267 del 18 agosto 2000;*

E dall'altra parte:

*****, pensionat**, nat* a ** ***, con domicilio anche fiscale in *** alla ***. Codice Fiscale Dichiarato Numero: ***,*

*il quale interviene al presente atto nella sua qualita' di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Societa' Cooperativa Edilizia a responsabilita' limitata denominata "****", con sede in *** alla **, iscritta nel Registro delle Imprese di ** al n***, ed al n.*** del Repertorio Economico Amministrativo della C.C.I.A.A. di ***, Codice Fiscale e partita I.V.A. m. **** autorizzato alla stipula del presente atto con*

delibera del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa in data **** delibera che in estratto autentico per me Notaio in data odierna al n. *** di Repertorio, al presente si allega sotto la lettera "****", onde formarne parte integrante e sostanziale; delle cui identità personali e poteri di firma io notaio sono certo.
Le parti mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale

PREMESSO:

-che la ***, in data *** in virtù di atto per me Notaio Rep.n.***, registrato a *** il *** al n.** e trascritto a *** il *** al nn. *** ha stipulato convenzione urbanistica ai sensi dell'art.35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 con 11 Comune di Santa Marta Capua Vetere, con la quale le veniva assegnato in diritto di superficie il Lotto n. 12 del PEEP Comparto SIATA:

-che con deliberazione di Giunta Comunale n.** del ** che in copia conforme all'originale, trovasi allegato sotto la lettera "****" a precedente atto a mio rogito in data odierna Rep.n.***-Racc.n. *** - in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini, veniva modificato lo schema di convenzione relativo alle assegnazioni di lotti edificabili nel PEEP Comparto SIATA a seguito di avvenuto finanziamento Regionale;

-che tale nuovo schema modifica quello precedente relativamente agli articoli 7, 8 e 9, per cui la predetta convenzione stipulata in data *** Rep.n.***, resta valida ed efficace di tutti gli altri articoli non in contrasto con la presente:

-che si rende dunque necessario stipulare nuova convenzione sulla base dello schema di cui alla citata deliberazione di Giunta Comunale n.***

Ritenuta dunque potersi procedere in merito.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Conferma delle Premesse.

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del contenuto della presente convenzione e ne costituiscono il primo atto.

Art. 2 - Oggetto della convenzione.

Il Comune di Santa Maria Capua Vetere, in persona del costituito suo legale rappresentante, cede in diritto di superficie alla *** limitata che accetta per sé e per i suoi aventi causa, l'area compresa nel P.E.E.P. denominato comparto SIATA di metri quadrati duemiladuecentosessantadue (mq.2.262) distinta in lotto n. 12 della Tav. 4 del Piano di Zona.

Detta area è riportata in Catasto Terreni sez. di S. Varia C.V. alle particelle n.5221 e 5223 del Foglio 8 a seguito di frazionamento (già p.lla 455).

Il Comune e la ****, si impegnano a sottoscrivere ogni eventuale ulteriore atto ritenuto necessario dal Conservatore dell'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di S. Maria C.V. per la trascrizione in favore della Società medesima di assegnazione in proprietà allorché la condizione di cui al comma precedente si sia verificata.

Art. 3 - Individuazione catastale delle aree: convenzione aggiuntiva.

Ad avvenuta realizzazione dell'intero complesso edilizio residenziale di cui all'art. 5, o anche prima, sarà stipulata, ove necessaria, eventuale concessione aggiuntiva contenente l'esatta individuazione delle aree sulle quali è concesso il diritto di superficie.

Art. 4 Garanzia di esercizio e godimento del diritto di superficie.

Il Comune si impegna a non assoggettare le aree di cui all'art. 2 a limitazioni ed a diritti a favore di terzi che siano incompatibili con il diritto di superficie.

Art. 5 - Acquisizione e utilizzazione dell'area.

Sulle aree oggetto della presente convenzione **** potrà costruire e mantenere fabbricati di tipo economico e popolare da assegnare solamente agli aventi diritto secondo le vigenti disposizioni, se in possesso dei requisiti dovuti per legge; il diritto di superficie, come sopra ceduto, si intende esteso al sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione di opere di cui sopra

La ****responsabilità limitata, dovrà, in esecuzione della presente convenzione, realizzare a propria cura e spesa sulle aree cedute in diritto di superficie oltre agli insediamenti abitativi, anche la totale sistemazione interna del lotto edificatorio ceduto.(...)"

(cfr. all.to n. ** – Convenzione integrativa del **** e nota di trascrizione)

Come illustrato in risposta n. 3, i terreni su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni staggiti si trovava in titolarità di istituzioni ecclesiastiche, nella fattispecie ***** si è proceduto alla verifica presso gli uffici comunali dell'esistenza di provvedimenti di espropriazione.

Difatti, il Comune di Santa Maria Capua Vetere, con decreto di occupazione di urgenza **** del ***, prende possesso delle aree facenti parte del Comparto SIATA (p.lle), versando le quote a svincolo dell'area in data ***. Detta documentazione reperita è inserita negli allegati della presente relazione.

(cfr. all.to n. ** – Documentazione esproprio)

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.

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

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

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

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

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 abusivi 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.

RISPOSTA AL QUESITO n.6:

La costruzione del fabbricato, cui fanno parte i beni staggiti, risale alla seconda metà degli anni duemila, in virtù di Concessione Edilizia n. 87/2002 rilasciata dal Comune di Santa Maria Capua Vetere in data 23/05/2002, e P.d.C. in variante n. 238/2004 del 14/12/2004.

(cfr. all.to n. ** – *Permesso di Costruire in Variante n. 238/2004*)

Il dirigente del Settore Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere certifica che: "(...) - *che detto immobile:*

- *è stata interessato dalla C.E. N. 87 del 23.05.2002 e successive: Pdc n. 238 del 12.04.2004 proroga ultimazione lavori n. 171/2005 e n. 78/2007 per fabbricato sito alla via Merano Coop. Tornado.*
- ***non ricade** in parchi nazionali o regionali;*
- ***non risulta** essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;*
- ***non è sottoposto** a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm.ii.;*
- ***ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica delle province di Napoli e Caserta, di cui al punto 1) delle "Norme Generali del Decreto di approvazione del P.R.G. n.8926 del 22.10.1983 dell'Assessore Regionale all'Urbanistica della Regione Campania", che confermano la normativa precedente, ogni intervento edilizio è assoggettato a preventivo parere favorevole della stessa Soprintendenza;***
- ***non risultano** agli atti di questo Ufficio, elementi che possano attestare che l'immobile è gravato da censo, livello od uso civico (...).*

(cfr. all.to n. 14 – *Comunicazione Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere*)

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto, dunque, ha proceduto a confrontare i grafici dello stato di fatto con le planimetrie reperite.

In ordine alla rispondenza tra la situazione reale dei luoghi rilevata al momento dell'accesso rispetto alle planimetrie del P.d.C. 238/2004 sono state riscontrate difformità:

1. diversa distribuzione interna relativa alla rimozione del tramezzo nel soggiorno e alla realizzazione di nuovo tramezzo nel locale cucina;

2. relative alla chiusura intera del vano porta esistente.

Le difformità relative al punto 1, potrebbe essere sanate tramite la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria (art. 6, comma 2, lett a ed e-bis, D.P.R.380/01) per un costo indicativo di circa € **3000,00**.

La difformità relativa al punto 2 non può essere sanata quindi dovrà procedersi allo status quo ante.

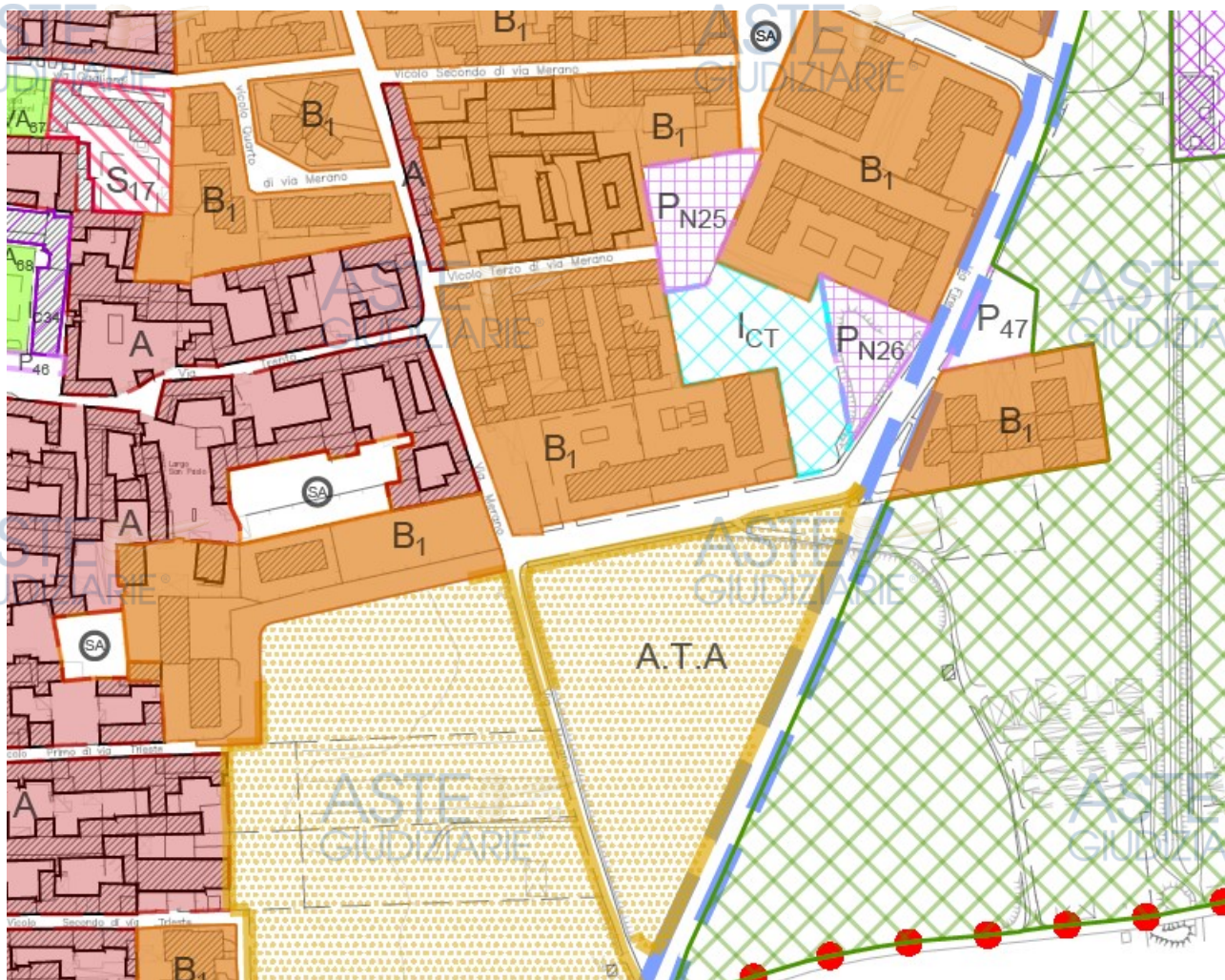
(cfr. all.to n. *** – Sovrapposizione dello stato di fatto con i grafici del P.d.C. n.238/2004)

Inoltre, Dalla Certificazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere, si è potuto verificare che il fabbricato cui fanno parte i beni staggiti, ricade: "(...)"

- nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica della Regione Campania n. 8926 del 22.10.1983, risulta essere incluso nell'ambito della Zona C1-167 Zona residenziale per l'edilizia economica e popolare - "Comparto SIATA" Zona C1-167 - adottato ai sensi della legge n. 167/62 e n. 865/71 con Delibera di C.C. n. 231 del 30.11.1983 esecutiva ai sensi di legge ed approvata con parere "Favorevole con osservazioni" dall'Amministrazione della Provincia di Caserta con Deliberazione di G.P. n. 876 del 17.05.1996 esecutiva ai sensi di legge e successivamente approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 182 del 18/12/2007 avente ad oggetto: Approvazione variante al P. di Z. denominato Comparto SIATA. – Provvedimenti - resa esecutiva in data 15.01.2008;

- nel P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 126 del 30.12.2023 avente ad oggetto: "Piano Urbanistico Comunale di Santa Maria Capua Vetere - Approvazione" – pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania al n. 12 del 05/02/2024 - risulta essere incluso in ATO B1 [ATO B1 Ambiti Urbani consolidato (zona B/d.m. 1444/68)] di cui alla art. 35 (ATO B1) delle N.T.A. allegato. (...)"

(cfr. all.to n. ** – Comunicazione Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere).



Nel fascicolo tecnico rinvenuto presso l'Archivio dell'Ufficio del comune di Santa Maria Capua Vetere, non è emersa la presenza di eventuali ordinanze di demolizione.

Inoltre, è stata rinvenuta nel fascicolo, la richiesta del certificato di agibilità presso l'ufficio tecnico ma dunque, sarà necessaria la redazione di tutta la documentazione inerente al fine dell'ottenimento dello stesso, come quanto stabilito dal D.P.R. 380/01.

Nella certificazione del Comune di Santa Maria Capua Vetere riguardo la sussistenza di vincoli demaniali e/o il suo inserimento fra i beni patrimoniali, nonché la presenza di censi o livelli, si può leggere:

"(...) - non è sottoposto a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm.ii.; (...)"

(cfr. all.to n. 14 – Comunicazione Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere)

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante 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.).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7:

Il compendio pignorato al momento dell'accesso risultava nella disponibilità *****

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:

- 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;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

RISPOSTA AL QUESITO n.8:

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

Dalle ispezioni ipotecarie relative agli immobili staggiti e ***, risultano le seguenti formalità:

2. TRASCRIZIONE CONTRO del * - Registro Particolare ** Registro Generale ****

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio *** del **

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SANTA MARIA CAPUA VETERE(CE)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. ** del **

3. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ** - Registro Particolare ** Registro Generale ****

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio *** del ****

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SANTA MARIA CAPUA VETERE(CE)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. *** del ***

4. TRASCRIZIONE CONTRO del * - Registro Particolare **** Registro Generale *****

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio *** del ****

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SANTA MARIA CAPUA VETERE(CE)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del * - Registro Particolare *** Registro Generale *****

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio ** del 06/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SANTA MARIA CAPUA VETERE(CE)

(cfr. all.to n. ** - Ispezioni Ipotecarie e formalità)

Il sottoscritto, inviava richiesta all' Ufficio Patrimonio del Comune di Santa Maria Capua Vetere richiesta di verifica di sussistenza di vincoli demaniali e/o il suo inserimento fra i beni patrimoniali, nonché la presenza di censi o livelli, a cui il Comune rispondeva:

“ - non è sottoposto a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm.ii.;

- ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica delle province di Napoli e Caserta, di cui al punto 1) delle “Norme Generali del Decreto di approvazione del P.R.G. n.8926 del 22.10.1983 dell'Assessore Regionale all' Urbanistica della Regione Campania”, che

confermano la normativa precedente, ogni intervento edilizio è assoggettato a preventivo parere favorevole della stessa Soprintendenza;

- non risultano agli atti di questo Ufficio, elementi che possano attestare che l'immobile è gravato da censo, livello od uso civico."

(cfr. all.to n. 14 – Comunicazione Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere)

Il sottoscritto, inoltre, provvedeva ad inviare istanza alla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, circa la sussistenza di vincoli artistici, archeologici, storici o etnografici (come da incarico).

In data 09/09/2024 l'ente comunicava che: "(...) In relazione all'oggetto, si riscontra la nota acquisita dalla scrivente con riferimento MIC-SABAP-CE prot. n. 17985 del 29/08/2024 e si comunica che alla data odierna l'immobile censito come in oggetto risulta essere di proprietà di Ente Pubblico, e pertanto è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui alla Parte II del D. Lgs. 42/224 di competenza della Scrivente fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del suddetto decreto.

Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D. Lgs. 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti di questo ufficio, nei confronti degli immobili in oggetto non risulta emanato alcun provvedimento specifico di tutela paesaggistica con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142, citato decreto) il cui accertamento va espletato col concerto degli Enti Locali per competenza territoriale a cui la presente è pure inviata.

La presente comunicazione non inficia comunque futuri provvedimenti che questa Amministrazione potrà eventualmente adottare, nel rispetto delle vigenti norme di tutela, per gli immobili in questione(...)".

(cfr. all.to n. *** – Comunicazione Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento)

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

ISCRIZIONE CONTRO del *** - Registro Particolare ** Registro Generale **

Pubblico ufficiale *** Repertorio *** del ****

**** derivante da ****

Immobili siti in SANTA MARIA CAPUA VETERE(CE)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. *** del ***

-Difformità urbanistiche: € 3.000,00

-Difformità catastali: € 500,00

Si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a 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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

RISPOSTA AL QUESITO n.9:

Dalla consultazione delle banche dati degli immobili di proprietà statale, disponibile sul portale Open Demanio (<https://dati.agenziaedemanio.it>), che mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni dello Stato, si è appurato che il bene oggetto del presente pignoramento non rientra in quelli appartenenti allo Stato.

Il sottoscritto, inviava richiesta all' Ufficio Patrimonio del Comune di Santa Maria Capua Vetere richiesta di verifica di sussistenza di vincoli demaniali e/o il suo inserimento fra i beni patrimoniali, a cui il Comune rispondeva:

"(...) - non risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali(...)"

*(cfr. all.to n. ** – Comunicazione Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere)*

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

RISPOSTA AL QUESITO n.10:

Da ricerche effettuate presso l'Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale Foreste e Caccia Sezione Usi Civici e così come da Decreto del Regio Commissario rinvenuto si evince che nel territorio di pertinenza del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) non vi sono terreni gravati da usi civici.

*(cfr. all.to n. *** – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici)*

Il sottoscritto, inviava richiesta all' Ufficio Patrimonio del Comune di Santa Maria Capua Vetere richiesta di verifica di sussistenza di censi o livelli, con la seguente comunicazione:

"(...) - non risultano agli atti di questo Ufficio, elementi che possano attestare che l'immobile è gravato da censo, livello od uso civico(...)"

*(cfr. all.to n. *** – Comunicazione Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere)*

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.11:

Il fabbricato, cui fa parte il bene pignorato, è costituito in condominio, come comunicato dagli esecutati.

La pec ricevuta dall'amm. p. t. del condominio, dott. ****, riporta che:

- "(...) - L'importo annuo delle spese ordinarie fisse di gestione o manutenzione a carico del **** ammontano ad € 600;*
- *L'importo di spese straordinarie già deliberate sono riferite ai lavori di manutenzione straordinaria necessari all'impianto ascensore peri ad € 2.200,00 da ripartire in base alla tabella millesimale di proprietà di scala;*
 - *Le spese condominiali scadute e non pagate fino alla rata ordinaria di Settembre 2024 incluso a carico dei **** sono pari ad € 3.004,00;*
 - *Nei confronti *** per il recupero delle somme scadute e non versate è stato dato incarico all'Avv. **** che ha avviato la richiesta di decreto ingiuntivo;*
 - *Nel condominio sono stati realizzati i lavori di superbonus 110% e sono stati ultimati nei tempi previsti dalla legge (...)"*

*(cfr. all.to n. ** – Dichiarazione Amm.re p.t.)*

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.12:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie residenziale 100%;
- Superficie non residenziale 25% (balconi);
- Box auto 50% (non collegato ai vani principali).

La superficie commerciale complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale (lorda) = 124,52 mq (appartamento);
- Superficie non residenziale (lorda) = 8,31 mq (balcone);
- Superficie non residenziale (lorda) = 19,45 mq (box auto).

La superficie commerciale ragguagliata del piano sesto e del box auto risulta essere: 124,52 mq + (8,31 mq x 0,25) + (19,45 mq x 0,50) = **136,33mq**

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presenta relazione di stima è quello di determinare il valore di mercato, all'attualità, delle unità immobiliari a destinazione residenziale e produttiva, al fine di assicurarne la maggiore appetibilità sul mercato. Di conseguenza l'aspetto economico da considerare sarà quello del valore di mercato.

Dunque, definito ciò, bisogna individuare i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite e nel caso di specie il metodo più appropriato al bene da stimare è quello della comparazione diretta (*Market Approach*).

Metodo di stima sintetico-comparativo o della comparazione diretta (Market Approach)

Si procederà con la determinazione del valore di mercato applicando il metodo di stima sintetico-comparativo o della comparazione diretta: esso consente di ottenere risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando è possibile creare una scala di importi noti, riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca dei dati storici obiettivi, cui confrontare la comparazione. Tale tipo di ricerca può non risultare talvolta semplice, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti che falsano gli

aspetti economici (per fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Un importante punto di riferimento, nell'ambito dei mercati immobiliari è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari.

Al fine dell'individuazione del valore di mercato sono state considerate anche tutte le numerose caratteristiche che lo possono influenzare.

Bene da stimare – Lotto Unico

Appartamento e box auto siti nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Firenze n. 44, riportati rispettivamente al **N.C.E.U.** del medesimo Comune al **Foglio 8 p.IIIa 5493**:

- **sub 28**, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Piano 6;
- **sub 55**, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 17 mq, Piano T.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

Il valore dell'immobile deve essere valutato prendendo in esame l'esatta configurazione geometrica e di localizzazione dello stesso, in relazione alla quale è possibile identificare l'appetibilità sul mercato dell'immobile stesso, determinando un deprezzamento o un incremento di prezzo se tali condizioni lo permettono.

Di seguito sono riportati i parametri da applicare al valore medio dell'immobile in accordo alla zona di riferimento, con particolare riferimento alle condizioni reali dell'immobile.

Quantificazione delle caratteristiche intrinseche mediante coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi, che tengono conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche degli immobili da stimare, vengono riferiti ai seguenti indicatori:

- 1) *caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ecc.);*
- 2) *caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione, livello di piano, orientamento, luminosità, accessibilità, funzionalità interna, adeguabilità, pertinenze esclusive, servitù attive/passive, ecc.);*
- 3) *caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, dotazioni impiantistiche, tipologia di strutture portanti e orizzontamenti, tipo di rifiniture, ecc.);*
- 4) *stato di conservazione e manutenzione (vetustà fisica, a partire dal sesto anno di vita dell'immobile);*
- 5) *caratteristiche tipologiche (fabbricato civile, economico, popolare, ecc.);*
- 6) *caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, ceto prevalente, disponibilità di aree di parcheggio, ecc.);*

- Gli indicatori di cui alla voce **caratteristiche posizionali medie** sono relativamente corrispondenti con quelli della zona di appartenenza, in quanto il lotto unico è ubicato in zona periferica del comune di Santa Maria Capua Vetere, caratterizzata dalla presenza dell'urbanizzazione primaria, vicina alle principali arterie viabili; dunque il coefficiente correttivo è pari a **1,00**.
- Relativamente alle **caratteristiche ambientali intrinseche** è utile utilizzare un coefficiente correttivo unitario, data la buona esposizione e la relativa luminosità dei singoli ambienti, il piano di ubicazione dei bene ecc., dunque il coefficiente correttivo è pari a **1,00**.
- Le **caratteristiche tecniche e funzionali e lo stato di conservazione e manutenzione** delle strutture verticali e orizzontali del fabbricato ove insiste il bene da stimare, risultano ordinarie sia relativamente allo stato conservativo prevalente nella zona di appartenenza sia relativamente all'età dell'immobile, anche per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **0,95**.
- Relativamente alle **caratteristiche tipologiche** del bene da stimare, considerando che la sua facciata, la sua tipologia ecc. rientrano in quelle prevalenti nella zona di appartenenza, in questo caso è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**.

Di seguito sono riportati i coefficienti scelti per il bene staggito, la cui media sarà applicata al valore di mercato calcolato:

	COEFFICIENTE
UBICAZIONE	1,00
CARATTERISTICHE AMBIENTALI	1,00
STATO DI MANUTENZIONE	0,95
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	1,00
COEF. TOT. DEPREZZAMENTO (media)	0,95

Stima degli Immobili

La stima del bene oggetto del presente pignoramento sarà effettuata seguendo il procedimento sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie al lordo delle tomagnature esterne e dei tramezzi interni. Si individuano quindi di seguito i coefficienti di deprezzamento totali dei vani immobili, le superfici convenzionali dei cespiti, i riferimenti di mercato in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche ed infine la stima.

Calcolo della superficie utile convenzionale dell'immobile in oggetto

La superficie commerciale totale del LOTTO UNICO DI VENDITA è pari a 136,33 mq

Riferimenti

Allo scopo di assumere, per la stima in oggetto, valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si è provveduto a consultare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e la Borsino Immobiliare.it.

Da tale consultazione si è notata una variabilità dei valori di compravendita della zona di riferimento, dunque per ridurre la marginalità di tale variabilità si è proceduto calcolando il valore medio dei parametri economici desunti in fase di ricerca.

Le informazioni, risalenti all'anno 2023 - semestre 2 (ultime disponibili), relative a immobili ad uso residenziale in stato conservativo normale, siti nel Comune di **Santa Maria Capua Vetere**, in riferimento alla **zona D3 - Residenziale**, reperite dalla **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)**, riferiscono un prezzo unitario variabile da un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq e dunque un prezzo medio di **975,00 €/mq**.

Le informazioni, relative a immobili ad uso residenziale, siti nel Comune di Santa Maria Capua Vetere, in riferimento alla zona in oggetto, reperite dal sito web **Borsino Immobiliare.it**, riferiscono un prezzo medio di **791,00 €/mq**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: S MARIA CAPUA VETERE

Fascia/zona: Periferica/OLTRE%20LINEA%20FERROVIARIA,%20ANFITEATRO,%20VIA%20STURZO%20E%20VIA%20KENNEDY

Codice zona: D3

Microzona: 0

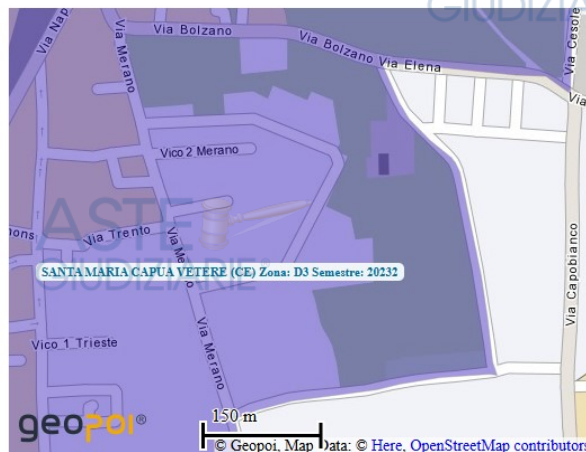
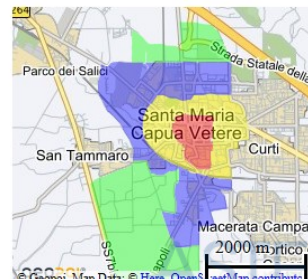
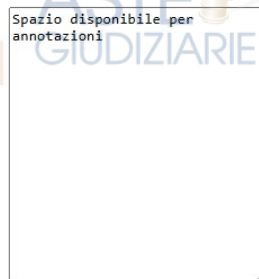
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	850	1100	L	2,4	3,2	L

Stampa

Legenda



Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 610	Euro 791	Euro 972	

Dunque il **prezzo unitario** utilizzato ai fini della presente stima è pari a:

975,00€/mq (OMI) + 791,00 €/mq (Borsino.it) = 1.766,00 €/mq/2 = **883,00 €/mq.**

Mediando i diversi valori e tenuto conto del coefficiente di deprezzamento precedentemente calcolato par a 0,95 (media dei coefficienti utilizzati), si ottiene:

136,33 mq (Sup. comm. ragg.) x **0,95** x **883,00 €/mq** (prezzo medio di mercato) = **€ 114.360,42.**

Si considera, inoltre, un percentuale di ponderazione del 28,5%, **essendo la stima riferita alla proprietà superficaria.**

Criteri di stima della proprietà superficaria

Considerando il valore di proprietà dell'area si ottiene il valore del rendimento della stessa partendo dall'inversione della formula che produce il valore dell'area attraverso il metodo di capitalizzazione illimitata, ovvero $Va = Rn/r$

Dove

Rn = Reddito netto dell'area a capitalizzazione illimitata

r = Tasso di capitalizzazione del reddito che attualmente si può valutare pari al saggio d'investimento nel settore edilizio.

Poiché il valore dell'area risulta sconosciuto e il suo rendimento, il coefficiente di riduzione della stima è dunque valutato tra il 25% e il 30% ed è dunque pari a 28,5%.

$$€ 114.360,42 \times 0.285 = € 32.592,72$$

E quindi, € 114.360,42 - € 32.592,72 = € 81768,11

Pertanto il valore complessivo del LOTTO di vendita, è pari a
LOTTO UNICO = € 81768,11
 (valore del pieno ed intero diritto espropriato)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone 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. Inoltre, si considerano eventuali vizi occulti, mancata operatività della garanzia per vizi, lo stato di occupazione, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione ecc.

Al Valore commerciale ottenuto vanno applicati adeguamenti e correttivi della stima:

- C.I.L.A. in Sanatoria (art. 6, comma 2, lett a ed e-bis, D.P.R.380/01) = € 3.000,00
- Manutenzione/Adeguamento Impianti = € 3.000,00
- Attestato di prestazione energetica = € 500,00
- Riduzione rispetto al valore di mercato (10% del valore di mercato) = € 8.176,81.

Totale = € 14.676,81

Il VALORE FINALE a base d'asta dell'unità immobiliare al netto di decurtazioni e correzioni, in cifra arrotondata è di € 67.000,00.

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 comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

RISPOSTA AL QUESITO N.13:

Il presente pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa e dunque si è proceduti alla valutazione dell'intera quota.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N.14:

I Certificati Storici di Residenza, rilasciati dall'Ufficio d'anagrafe del Comune di *** certificano **** son* resident* * alla *** dal ****.

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di *** risulta che ** contratto matrimonio il **. Inoltre, ****.

(cfr. all.to n. **** – Certificati di residenza ed Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio Comune di ****)

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme, ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto esperto rassegna la presente relazione costituita da n. *** pagine dattiloscritte e da n. ** allegati e resta disponibile per qualsiasi chiarimento.

Caserta, **/**/20**

L'ESPERTO

Arch. **