

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°167/2024 PROMOSSO

Ill. mo Sig. G.E. DOTT. VASSALLO del tribunale di S. MARIA CAPUA VETERE:

1)- PREMESSA

Il sottoscritto Arch. MARCO PALMIERI, con studio in Sessa Aurunca (CE) alla via XXI Luglio n°37, iscritto all'Albo dei CTU con il n°229 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n.1234, veniva nominato esperto stimatore dal G.E. Dott. VASSALLO, con decreto nomina dell'esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

L'esperto stimatore, inviava telematicamente l'accettazione dell'incarico e giuramento e gli furono formulati i seguenti quesiti:

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

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.

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'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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 un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente

certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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.

QUESITO N. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;*

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

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.

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 Civili 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.

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.

QUESITO n. 12:

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie

commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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.

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.

2) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il custode giudiziario ha provveduto ad inviare in data 21/01/2025 raccomandata comunicando la data del primo accesso fissata al giorno 30/1/2025 ore 11:00.

Il giorno 30/01/2025, unitamente al Custode giudiziario il sottoscritto si è recato presso Via dei Giardini 21 (fraz. San Leucio) in Caserta verificando la non corrispondenza dell'indirizzo indicato sia sul Pignoramento Immobiliare notificato al debitore che sulla nota di trascrizione (Caserta, Via dei Giardini Reali n. 21) rispetto all'indirizzo ove è sito l'immobile di proprietà del debitore.

Successivamente, unitamente al Custode giudiziario il sottoscritto si è recato presso Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) in Caserta all'indirizzo di residenza del Sig. (si allega certificato di residenza del 20/01/2025 e del 13/02/2025) dove il sottoscritto ha verificato che la consistenza immobiliare ivi sita corrispondeva a quella rappresentata sulla mappa catastale; unitamente al Custode giudiziario il sottoscritto ha rinvenuto l'immobile chiuso e da informazioni assunte dagli abitanti delle unità immobiliari site all'interno del cortile comune il CTU ha appreso che l'immobile di proprietà del Sig. è disabitato da almeno due anni, non è stato possibile, pertanto, effettuare l'accesso.

Il custode giudiziario ha provveduto, successivamente, ad inviare in data 05/02/2025 raccomandata comunicando la data del secondo accesso fissata al

giorno 11/02/2025 ore 11:00; il giorno 11/02/2025 unitamente al Custode giudiziario il sottoscritto si è recato presso via dei Giardini n. 11 in Caserta (fraz. Puccianiello) rinvenendo la medesima situazione.

Successivamente in data 14.02.2025 il sottoscritto unitamente al Custode giudiziario, ha rinvenuto in Caserta alla Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) presso l'immobile oggetto della procedura la Sig.ra Pagliuca Rosa, identificata a mezzo C.I. n. AX2132720 rilasciata dal Comune di Mondragone il 26/08/2015 e con scadenza il 4/11/2025 la quale ha dichiarato di esser presente per delega del figlio Sig. Morrone Mario.

In conclusione nella data del 14.02.2025, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare il rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile oggetto di pignoramento.

3)- RISPOSTA AI QUESITI:

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

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativo al bene pignorato, riguardano **la piena proprietà dell'esecutato.** sig. Tali diritti, sono ugualmente riportati nell'atto di pignoramento trascritto in data 08/07/2024 n°26925/21838 notificato in data 20/05/2024 a favore della sig.ra

-- dall'Uff. Giudiziario di S. Maria C.V.

Per quanto riguarda i titoli di acquisto dell'esecutato, il sig. ha ricevuto **la piena proprietà** del bene in oggetto di pignoramento, unità immobiliare composto di piano seminterrato e un piano terra, ubicato in Caserta (CE) Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) identificata in Catasto Fabbricati al foglio n.18, p.lla 178, sub.n.9 ctg. A/4 - classe:3- vani 2 - consistenza: 63,00 mq.-rendita: € 86,76 – piano n°ST e terra, con il seguente atto:

- **con atto di COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio Cangiano del 15/04/2019, trascritto ai nn.13289/10296 del 15/04/2019, da _____ nata a _____

Identificativi catastali atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento, si evince che il bene oggetto di stima è identificato nel Catasto Urbano del Comune di Caserta (CE) Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) identificata in Catasto Fabbricati al foglio n.18, p.lla 178, sub.n.9 ctg. A/4 - classe:3- vani 2 - consistenza: 63,00 mq.- rendita: € 86,76 - piano n°ST e piano terra.

I suddetti identificativi catastali comprendono, l'intero piano terra adibito a civile abitazione (si veda all. n°4 "Rilievo planimetrico dello stato attuale").

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli ricavati dagli accertamenti effettuati mediante visure catastali ricavate dalla piattaforma "Sister" dell'Agenzia del territorio di Caserta, alla data del 03/02/2025, emerge che **non vi è nessuna "difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale, si precisa che **non vi sono difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale depositata.**

si veda all. n°5 "Rilievo planimetrico dello stato attuale")

Identificazione dell'immobile oggetto di stima mediante ortofoto satellitari

Di seguito si è proceduto ad individuare del cespite oggetto di stima mediante ortofoto satellitari, Fig. n°1, n°2 e n°3, di seguito riportate.

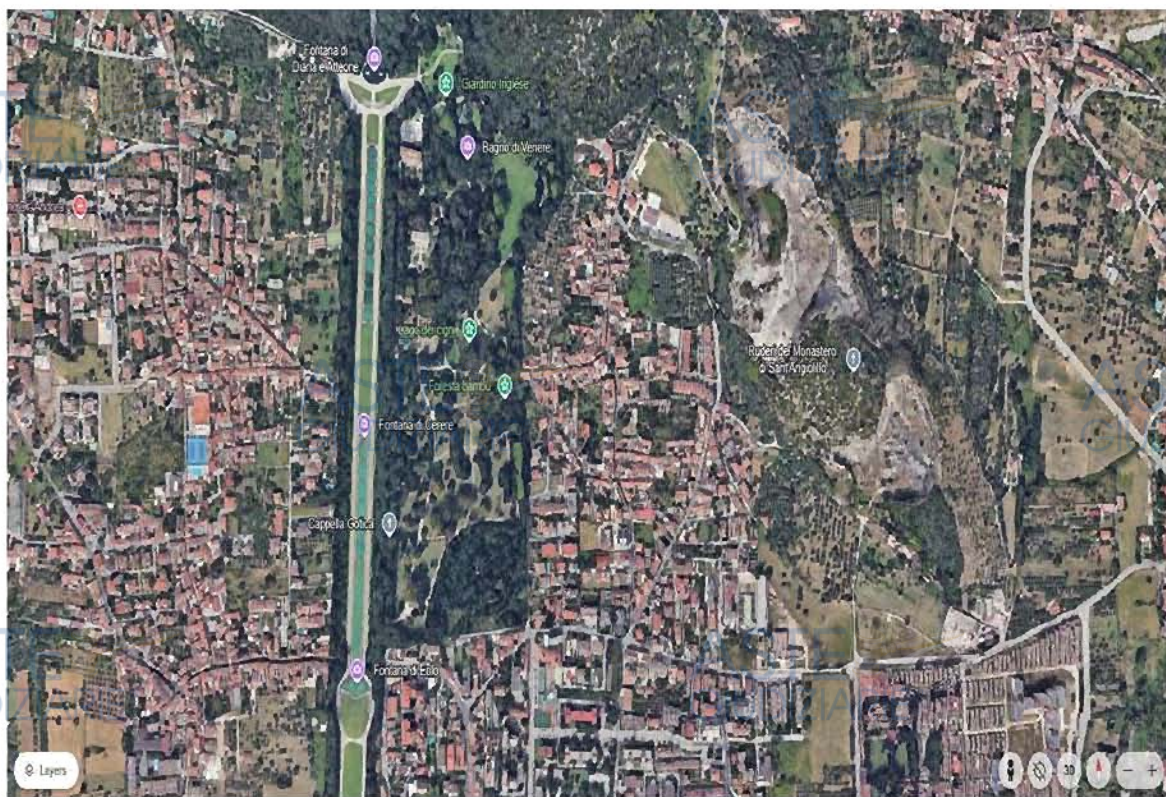


Fig. n°1 "panoramica città di CASERTA "da Google Earth"



Fig. n°2 zona immobile oggetto di stima "da Google Earth"



Fig. n°3 Immobile oggetto di stima "da Google Earth"

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che il bene oggetto di pignoramento, non è interessato in tutto o in parte, da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, pertanto non è stato necessario acquisire alcuna documentazione presso gli uffici competenti.

Formazione Lotti

Viste le caratteristiche del bene pignorato, ed attesa la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procederà con la **formazione di un unico Lotto** per la vendita composto da: *Unità immobiliare, composta da un piano interrato ed un piano terra collegati da una scala interna, adibita al piano interrato a deposito e al piano terra come monolocale residenziale.*

Il suddetto fabbricato è ha l'accesso dalla strada comunale denominata via Giardini. (si veda elaborato grafico e fotografico allegato).

Per il cespite oggetto di esecuzione si riportano di seguito i confini:

Coerenze/confini:

- a est con l'androne comune;
- a nord con strada vicinale Via Giardini;
- a sud con il cortile interno;
- a ovest con altra proprietà.

(si veda "atti catastali -mappa catastale" – all. n°1).

Servitù di passaggio

Si mette in evidenza, data la caratteristica del bene, che non si necessita di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso al bene pignorato.

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

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

L'unico lotto costituito per la vendita, è rappresentato, da un immobile unifamiliare adibito a civile abitazione composto da un piano terra e da piano interrato **"LOTTO UNICO"**, sito nel comune di Caserta (CE) – Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) identificata in Catasto Fabbricati al foglio n.18, p.lla 178, sub.n.9 ctg. A/4 - classe:3- vani 2 - consistenza: 63,00 mq.- rendita: € 86,76 – piano n° ST e piano terra.

DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della procedura di esecuzione, è: (dislocato su un piano interrato ed un piano terra). Il piano terra risulta adibito a monolocale mentre il piano interrato a deposito.

All'interno del suddetto lotto dove è ubicato l'immobile (sub.n.9), in oggetto, costituente il Lotto unico, è possibile accedervi sia da un ingresso

ubicato sulla strada Comunale denominata Via dei Giardini, sia da un ingresso

ubicato all'interno dell'androne in comune.

In particolare l'immobile oggetto della procedura si compone di un piano interrato, adibito a deposito, cui si accede mediante una scala interna e da un piano terra, adibito a monolocale. (vedi l'allegati nn°3-4 "rilievo fotografico"- "rilievo planimetrico stato attuale").



1) FOTO: STRADA VIA DEI GIARDINI N°11 DOVE E' UBICATO L'IMMOBILE PIGNORATO



2) FOTO: STRADA VIA DEI GIARDINI N°11 DOVE E' UBICATO L'IMMOBILE PIGNORATO



3) FOTO: FACCIATA PRINCIPALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO SU STRADA VIA GIARDINI



4) FOTO: INGRESSO PRINCIPALE CON PORTONE IN FERRO PER ACCEDERE ALL' ANDRONE



5) FOTO: INGRESSO CON PORTONCINO SU VIA DEI GIARDINI PER ACCEDERE ALL'IMMOBILE



6) FOTO: INGRESSO CON PORTONCINO SU VIA DEI GIARDINI PER ACCEDERE ALL'IMMOBILE



7) FOTO: FACCIATA SUL CORTILE INTERNO (NON DI PROPRIETA' MA IN COMUNE CON LE ALTRE PROPRIETA')



8) FOTO: ANDRONE PER ACCEDERE ALL'IMMOBILE (NON DI PROPRIETA' MA IN COMUNE CON LE ALTRE PROPRIETA')



1) FOTO: PORTA IN FERRO POSTA NELL'ANDRONE PER ACCEDERE ALL'IMMOBILE PIGNORATO



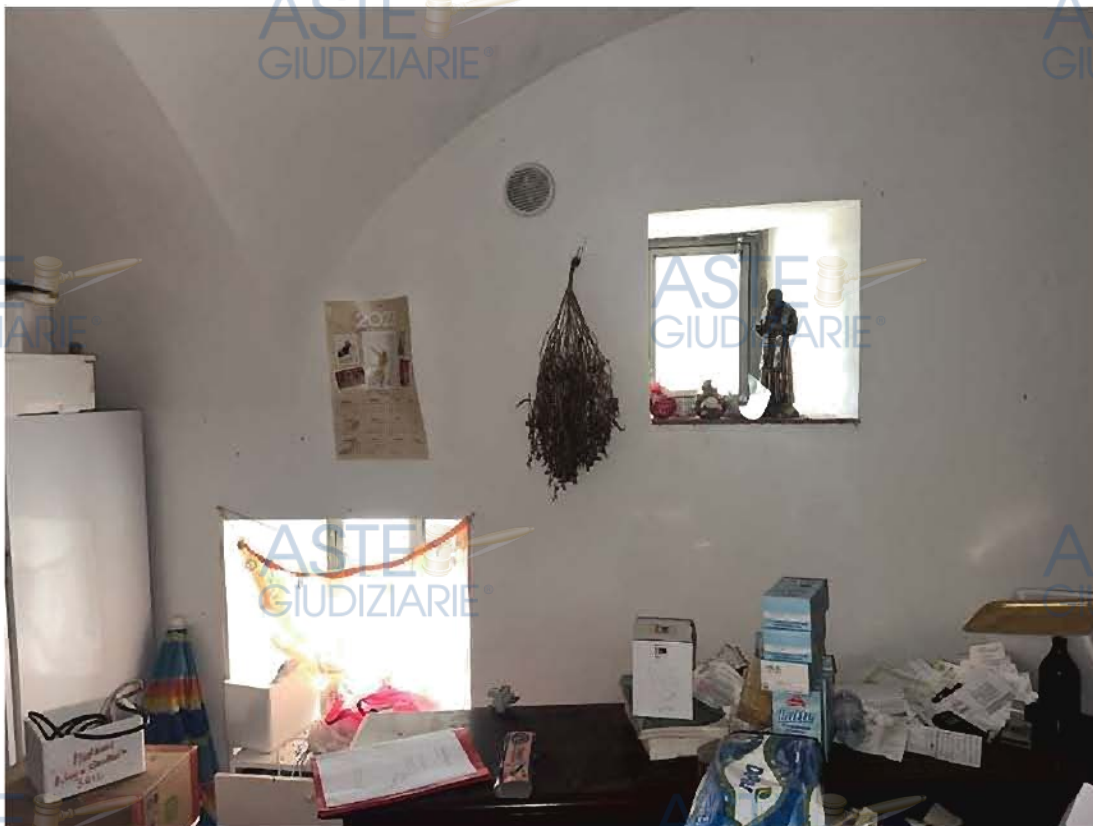
2) FOTO: FINESTRE CON GRATE IN FERRO POSTE SULLA FACCIA POSTERIORE DEL CORTILE



3) FOTO: CORTILE INTERNO (NON DI PROPRIETA' MA IN COMUNE CON LE ALTRE PROPRIETA')



4) FOTO: INTERNO DELL'IMMOBILE PIGNORATO POSTO AL PIANO TERRA



5) FOTO: INTERNO DELL'IMMOBILE PIGNORATO POSTO AL PIANO TERRA



6) FOTO: INTERNO DELL'IMMOBILE PIGNORATO POSTO AL PIANO TERRA



7) FOTO: ANGOLO COTTURA DELL'IMMOBILE PIGNORATO POSTO AL PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



8) FOTO: INTERNO DEL BAGNO DELL'IMMOBILE PIGNORATO POSTO AL PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



9) FOTO: SCALA PER ACCEDERE DAL PIANO TERRA AL PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



10) FOTO: INTERNO DEL PIANO INTERRATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO



11) FOTO: INTERNO DEL PIANO INTERRATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO





12) FOTO: PORTA PER ACCEDERE AL VANO RIPOSTIGLIO POSTO NEL PIANO INTERRATO

Pertinenze

Non si evidenzia la presenza di beni con vincoli pertinenziali propri.

Dotazioni condominiali

Essendo che il locale pignorato è ubicato all'interno di un fabbricato esistente, privata indipendente pertanto non vi sono oneri e dotazioni condominiali.

Interclusioni

L'accesso all'intero cespite pignorato, non risulta intercluso, né utilizza cortili di proprietà altrui.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione del bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nel centro storico di Caserta Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) dove vi sono attività

commerciali, e nelle vicinanze del Giardino Reale della Reggia di Caserta e tutti i gli altri servizi primari importanti, compresa la Casa comunale.

È posto addirittura soli circa 2,50 km. dal centro di Caserta. L'immobile in oggetto, risulta ubicato nella parte periferica del centro di Caserta.

Caratteristiche (geografia-economia-sport ecc..) della zona (Caserta)

Caserta è tra le città decorate al valor militare per la guerra di liberazione, insignita della medaglia d'oro al merito civile e della medaglia di bronzo al valor militare per i sacrifici delle sue popolazioni e per l'attività nella lotta partigiana durante la seconda guerra mondiale. È nota soprattutto per la sua imponente Reggia Borbonica, che, insieme al Belvedere Reale di San Leucio e all'Acquedotto Carolino, è inserita dal 1997 nel patrimonio dell'umanità dell'UNESCO.

Di seguito un breve cenno alle caratteristiche principali dell'abitato di Capua:

Caratteri generali

Il comune di Caserta comprende, oltre al capoluogo, anche 23 frazioni o casali storici^[5]. Tra questi di maggiore rilevanza per il patrimonio artistico e architettonico conservato sono:

- Casertavecchia, con il suo borgo medievale, il castello e il Duomo, del 1113, in stile romanico, e la chiesa d'Annunziata;
- Piedimonte, in cui sono importanti monumenti medievali: l'abbazia benedettina di san Pietro ad Montes, la chiesa parrocchiale di san Rufo martire e il palazzo Orfitelli;
- San Leucio, comune a parte aggregato a Caserta sotto il fascismo, famoso per il Real Belvedere e i setifici.

Il territorio comunale si estende per una area della superficie totale di 56 km².

Origini del nome

Il nome deriva dal latino medievale Casa Irta, toponimo che viene fatto derivare dalla circostanza che l'antico centro urbano della città (l'odierna frazione di Casertavecchia) sorgesse, durante il Medioevo e fino al XVIII secolo, in posizione elevata rispetto alla pianura circostante.

Monumenti e luoghi d'interesse

La Reggia di Caserta, o Palazzo Reale di Caserta, è una dimora storica appartenuta alla famiglia reale della dinastia Borbone di Napoli, proclamata Patrimonio dell'umanità dall'UNESCO. Situata nel comune di Caserta, è circondata da un vasto parco nel quale si individuano due settori: il giardino all'italiana ed il giardino all'inglese. Il complesso del palazzo reale, con i suoi giardini lunghi circa 2,5 km, è uno dei più grandi d'Europa, ed ha conseguito il titolo di Parco più bello d'Italia nel 2009.^[15] Sul lato ovest della reggia sorge la chiesa di San Francesco di Paola che fa parte di un complesso un tempo convento dei Frati Minimi, fondato nel 1605 da Andrea Matteo Acquaviva, fino al 2013 ospedale militare di Caserta.

Oltre alla città di Caserta con la Reggia di Caserta e gli altri monumenti cittadini, il patrimonio artistico comprende anche il Belvedere di San Leucio (inserito con la Reggia nel patrimonio dell'umanità) e il borgo medioevale di Casertavecchia ma anche il monumento dei caduti sito nel centro della città.

Architetture religiose

- Cattedrale di San Michele Arcangelo
- Duomo di Casertavecchia
- Abbazia di San Pietro ad Montes
- Complesso medievale di San Vitaliano.

Geografia antropica

Frazioni

Cattedrale di Casertavecchia

Acquaviva, Aldifreda, Briano, Casertavecchia, Casola, Centurano, Ercole, Falciano, Garzano, Lo Uttaro, Mezzano, Piedimonte di Casolla, Pozzovetere, Puccianiello, San Benedetto, Sala, San Clemente, San Leucio, Santa Barbara, Sommana, Staturano, Tredici, Tuoro, Vaccheria.

Delle 23 frazioni di Caserta, alcune hanno caratteristiche peculiari:

- Casolla, ai piedi dei Colli Tifatini, una delle più grandi e antiche Frazioni della Città di Caserta, caratterizzata dalla presenza delle "Collère", edifici alti e sfinestrati atti alla produzione e all'essiccazione della colla animale; le prime costruzioni nascono già nel 1500, la massima diffusione l'abbiamo nel 1700, fino ad arrivare alla seconda metà del 1900 quando la produzione di

colla termina a causa della produzione di colla chimica. Sempre nel borgo di Casolla troviamo la Chiesa Arcipretura di San Lorenzo Martire (sec. XI) e diversi Palazzi (D'Errico, Duca Catemario) di una certa rilevanza storico-artistica con annesse cappelle gentilizie.

- Piedimonte di Casolla, ai piedi dei Colli Tifatini, sede di antichissime architetture: l'Abbazia benedettina di San Pietro ad Montes (sec. XI), originariamente vi era un tempo tempio romano dedicato a Giove Tifatino; la Chiesa di San Rufo Martire (sec. XI); il Palazzo Marchesi Cocozza di Montanara (sec. XIV), nel quale nel 1970 Pier Paolo Pasolini girò alcune scene del Decameron, il Palazzo Orfitelli (sec. XV) e le "Collère", ambienti alti e sfinestrati che un tempo servivano come luogo di essiccazione della colla, presenti in numero maggiore nel Borgo di Casolla.
- Sala e Briano, alcune delle più antiche frazioni del comune, incastonate tra il Parco Reale, l'Oasi di San Silvestro e il real sito di San Leucio.
- La frazione di Aldifreda è nota per l'antica chiesa di San Pietro Apostolo, in cui sono stati ritrovati reperti storici antecedenti all'anno 1000.
- Casertavecchia, antico centro del comune, sede di un borgo antico rimasto intatto con un castello molto conosciuto e un duomo romanico.
- San Leucio, sede del palazzo del Reale Belvedere e di famose seterie reali.
- Vaccheria, sede delle vaccherie reali per la produzione di cuoio e di mucche da latte.
- Falciano, antica sede vescovile dal XVIII secolo e di un palazzo della cavallerizza nel XVI secolo.
- San Clemente, nata dall'antico villaggio di Macerata citato dalle fonti già intorno all'anno Mille, ma esistente in epoca longobarda e che comprendeva tre villaggi di capanne con al centro rispettivamente la chiesa di San Clemente, di Santa Maria e di Santo Stefano.

Rioni

[[modifica](#) | [modifica wikitesto](#)]

Fanno parte del tessuto urbano di Caserta anche molti popolosi rioni tra cui: Acquaviva, Cerasola (anche detto *Cerasole*), Cappiello, Falcone, Michelangelo, San Clemente, Parco Degli Aranci, Paschi, Petrarelle, Primavera, Santa Rosalia, Tescione, Vanvitelli, Voltumo, Trento, 167, ISES.

Economia

Negli ultimi anni, l'economia industriale casertana ha visto il ridimensionamento o la chiusura di molte fabbriche "storiche" dell'area. Tra queste è doveroso ricordare quelle relative alla famosa seta di San Leucio, anche se ancora oggi sono attive delle fabbriche che continuano a lavorare la seta.

A Caserta vi è la sede del Banco delle opere di carità, un'istituzione benefica ivi nata e diffusasi in gran parte d'Italia.

La città di Caserta, specie negli ultimi anni, ha visto la nascita nel suo territorio di diversi alberghi importanti che hanno aumentato di molto la capacità ricettiva del capoluogo e hanno permesso lo sviluppo anche di un turismo congressuale.

Infrastrutture e trasporti

Strade

Caserta è collegata alla rete autostradale tramite i caselli Caserta nord e Caserta sud dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, nonché il casello Caserta dell'Autostrada A30 Caserta-Salerno. Caserta è altresì situata al centro della via Sannitica.

- *Strade provinciali*
- *Strada provinciale 167 Caserta - Ponti della Valle*
- *Strada provinciale 208 Ponteselice*
- *Strada provinciale 210 del Bosco di San Silvestro*
- *Strada provinciale 213 Caserta - Castel Morrone*
- *Strada provinciale 336-II Sannitica ex SS 87*
- *Strada provinciale 336dir Cirumvallazione di Briano-Sala ex SP 211*
- *Strade comunali*
- *Strada comunale via Cima (Variante di Garzano)*
- *Strada comunale "Bretella di San Leucio" (in costruzione)*
- *Variante di Caserta*

Nel 2008 è stata inaugurata tra la Strada statale 265 dei Ponti della Valle e la Strada statale 7 Via Appia classificata dall'ANAS, che la gestisce interamente, come Strada statale 700 della Reggia di Caserta.

Ferrovie

Stazione di Caserta

La stazione di Caserta, realizzata nel 1843, è una stazione di transito sulla linea Roma-Napoli via Cassino. La stazione è altresì collegata con una diramazione

secondaria a quella di Aversa, con la quale è possibile effettuare interscambi per immettersi sulla linea principale Roma-Napoli via Formia. La stazione è collegata con Foggia ed è attualmente un nodo di interscambio fondamentale per raggiungere la Puglia dalla Campania. Offre inoltre collegamenti diretti con la città di Salerno attraverso la tratta Caserta-Salerno via Sarno.

Calcolo delle superfici

- **Calcolo della superficie utile – LOTTO UNICO:** *composto U.I. sita in Caserta (CE) – Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) identificata in Catasto Fabbricati al foglio n.18, p.lla 178, sub.n.9 ctg. A/4 - classe:3- vani 2 - consistenza: 63,00 mq.-rendita: € 86,76 – piano n°ST e piano terra*

Di seguito si riporta la composizione dell'unità immobiliare in oggetto e la sua superficie utile calpestabile così come ricavate dal sopralluogo effettuato:

1) Unità immobiliare sita al Piano terra (superficie residenziale) – LOTTO UNICO:

- Cucina/Letto avente una superficie utile di circa 32.00 mq;
- Bagno avente una superficie utile di circa 2.50 mq;

Totale vani superficie residenziale (piano terra) pari a 34.50 mq.

2) Unità immobiliare sita al Piano interrato (superficie non residenziale) – LOTTO UNICO:

- Vano deposito avente una superficie utile di circa 12.00 mq;
- Vano scale avente una superficie utile di circa 3.45 mq;
- Vano ripostiglio avente una superficie utile di circa 1.00 mq;

Totale vani superficie residenziale (piano interrato) pari a 16.45 mq.

Totale vani superficie residenziale + superficie non residenziale (piano terra + piano interrato) pari a 50.95 mq.

- **Calcolo della superficie commerciale** - **LOTTO UNICO** composto dall'immobile al piano interrato-terra sito nel Comune di Caserta (CE) al Foglio n°18, part.IIIa 178 sub. 9.

In base ai rilievi effettuati in loco ed alle misure dei vari vani, come riportate nell'allegato grafico (**vedi allegato n°5**), sono stati ricavati tutti dati metrici per la determinazione delle superfici dei cespiti oggetti dell'esecuzione immobiliare, necessari per la determinazione della superficie commerciale, che verrà successivamente utilizzata successivamente per la valutazione del più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui al quesito n°12.

Per superficie commerciale di un'abitazione si intende "l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti/negozi vicini o con le parti condominiali".

Per quanto sopra detto al fine di avere un'unica superficie commerciale, è stato assunto il coefficiente unitario per tutte le superfici residenziali, mentre si sono assunti dei coefficienti correttivi per quanto riguarda i vani accessori (S.N.R.). In base a quanto su esposto è risultato che la superficie commerciale totale del primo immobile risulta riassunta nella tabella che segue:

Calcolo della superficie commerciale:

TIPO SUP.	SUP. (mq)	COEFF.	SUP.COMM.
S.R.:Immobile (piano terra)	48.90	1.00	48.90
Snr: Immobile (piano interrato)	29.15	0.30	8.745
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE= 57.65 mq			

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE EFFETTIVA dell'UNITA' IMMOBILIARE (LOTTO UNICO) =57.65 mq

Il fabbricato dove è ubicata l'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva, risulta essere stato realizzato prima del 1967 dalle caratteristiche strutturali e dalla zona essendo ubicato nel centro storico addirittura risulta essere di vecchia realizzazione.

Caratteristiche strutturali

Allo stato attuale tutti gli ambienti al piano terra presentano un'altezza di 3,00 mt, e di 2,40 mt al piano interrato, nonché una superficie di illuminazione ed aerazione tale da garantire il rispetto del rapporto minimo fissato dal R.E.C, la *struttura verticale portante dei locali è in muratura di tufo, e il solaio intermedi e del tipo a volta* e si presenta in buone condizioni strutturali.

Componenti edilizi

- Infissi esterni: gli infissi dell'appartamento sono di sufficiente qualità in alluminio anodizzato con vetro normale e scuri in alluminio di color verde e grigio-verde, in stato di manutenzione buono;
- Infissi interni: le porte interne sono in legno tamburato.
- Pareti esterne: le pareti dell'intero fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare si presentano con intonaco rifinito del tipo tradizionale e tinteggiato anch'esse in condizioni sufficienti di manutenzione (si veda rilievo fotografico);
- Pavimentazione interna: pavimento parte in cotto;
- Rivestimenti interni: rivestimenti sono del tipo mattonelle di ceramica nel bagno e nella cucina e angolo cottura;
- Pareti interne: le pareti sono intonacate con intonaco in malta di calce a finitura bianca liscia con successiva tinteggiatura semilavabile al quarzo idrorepellente; ma necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria, soprattutto nella parte dove è ubicato il locale deposito interrato compreso il vano scala di collegamento.

Caratteristiche impianti

- Per quanto riguarda gli impianti in particolare si è riscontrato quanto segue:
- l'impianto di riscaldamento: *nessuno*;

- impianto idrico-scarico: esistente e funzionante. In particolare l'approvvigionamento idrico avviene dalla rete di alimentazione dell'acquedotto comunale della stessa via innanzi menzionata. Lo smaltimento delle acque nere del bagno avviene mediante l'immissione prima nel sistema di smaltimento del fabbricato (con vasca imhoff presente) e in seguito all'interno della fogna comunale disposta su via Giardini.;
- impianto TV e satellitare: nessuna.
- Citofono e allarme: non è presente niente;
- Impianti elettrico: sottotraccia realizzato a norma e funzionante, ma non si è riscontrato alcun certificato di conformità.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Allo stato rilevato non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi del DPR n°37/2008 e s.m.i.;**
- **Attestato di prestazione energetica A.P.E.**

in quanto l'intero locale non risulta ancora completato.

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

Nel nostro caso siccome il cespite pignorato è il solo locale sottotetto, si è provveduto ad individuare un **UNICO LOTTO**, di seguito il sottoscritto CTU, avendo reperito le piante catastali, è stato in grado di verificare la corrispondenza catastale tra quanto accatastato e quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi. Pertanto da quanto detto è emerso quanto già detto in precedenza la corrispondenza perfetta tra quanto rilevato e accatastato.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare - primo primo

Il lotto costituito per la vendita, è rappresentato da un'U.I. sita in Caserta (CE) nel **Nuovo Catasto (N.C.E.U.) Urbano del Comune di Caserta (CE) - al Foglio**

47

Esperto Stimatore - Arch. Marco Palmieri

Via XXI Luglio 37 Sessa Aurunca (CE)
Tel. & Fax 0823/937112 cell. 338/7503872
PEC: marco.palmieri@archiworldpec.it
E-mail: marcopalmi@virgilio.it

n. 18, p.lla n. 178 - sub.n.9 - ctg. A/4-classe:3- consistenza n. 2 vani - sup.

cat.: 63 mq.-rendita: € 86,76 - piano ST-T.

Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FLAGIELLO TOMMASO



Fig.n°1 –Mappa Catastale generale

Per l'intero cespite si riportano di seguito i confini:

Coerenze/confini:

- a est con l'androne comune;
- a nord con strada vicinale Via dei Giardini;
- a sud con il cortile interno;
- a ovest con altra proprietà.

Così come richiesto, l'esperto stimatore, ha provveduto ad acquisire per il bene oggetto di pignoramento, **l'estratto catastale storico** aggiornato all'attualità nonché la **planimetria catastale aggiornata**, che si allegano alla presente perizia.

Si riporta di seguito, la storia catastale del bene pignorato, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data della visura effettuata per l'immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, l'intero bene oggetto di pignoramento risulta essere così identificato:

INTERO CESPITE

Nuovo Catasto (N.C.E.U.) Urbano del Comune di Caserta:

✓ **Foglio n. 18, p.lla n. 178 - sub.n.9 - ctg. A/4-classe:3- consistenza n.**

2 vani - sup. cat.: 63 mq.-rendita: € 86,76 - piano S1-T.

INTESTATO A:

✓

- **DATI DERIVANTI DA: con atto di COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio Cangiano del 15/04/2019, trascritto ai nn.13289/10296 del 15/04/2019, da c.f.

VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTI

1. Identificativi: NCU - Foglio n°18 - part.lla n° 178 sub.n.9.

Dal punto di vista degli identificativi catastali, si faccia riferimento alle **visure catastali storiche** allegate alla presente perizia che qui si intendono materialmente riportate (**si veda all.n 1 "atti catastali aggiornati"**).

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

Visura n.: T99700 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di CASERTA (Codice: B963)
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA
	Foglio: 18 Particella: 178 Sub.: 9

INTESIATO

1	MORRONE Mario nato a CAPUA (CE) il 08/09/1981	NDRMRAS1P08B715H*	(1) Proprietà 1/1
---	---	-------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	178	9	2		A/4	3	2 vani	Totale: 63 m² Totale: escluse aree scoperte***: 63 m²	Euro 86,76
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
Indirizzo: VIA GIARDINI REALI n. 31 PIANO 51-T											
Notifica: Partita: Mod.58											
Annotazioni: -classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B963 - Sezione A - Foglio 18 - Particella 178

Codice Comune B963 - Sezione A - Foglio 18 - Particella 180

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	178	9	2		A/4	3	2 vani		Euro 86,76
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2015 Pratica n. CE0204142 in atti dal 05/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 81532.1/2015)											

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

Data: 03/02/2025 Ora: 10.11.52 Segue

Visura n.: T99700 Pag: 2

Indirizzo		VIA GIARDINI REALI n. 21 Piano 51-T			
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B963 - Sezione A - Foglio 18 - Particella 178
Codice Comune B963 - Sezione A - Foglio 18 - Particella 180

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	178	9	2		A/4	3	2 vani		Euro 86,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2012 Pratica n. CE0349767 in atti dal 18/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34999 1/2012)
Indirizzo	VIA DEI GIARDINI REALI n. 21 Piano S1-T											
Notifica							Partita			Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	178	9	2		A/4	3	2 vani		Euro 86,76	VARIAZIONE del 22/03/2012 Pratica n. CE0126232 in atti dal 22/03/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8632 1/2012)
Indirizzo	VIA DEI GIARDINI REALI n. 21 Piano S1-T											
Notifica							Partita			Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

Data: 03/02/2025 Ora: 10.11.52 Segue

Visura n.: T99700 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 15/04/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 15/04/2019 Pubblico ufficiale CANGIANO ALFONSO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 1625 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 102961/2019 Registro PI di CASERTA-SMCV in atti dal 15/04/2019		

Situazione degli intestati dal 08/02/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 15/04/2019
DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/02/2017 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 230890 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9922 1/2017 Registro PI di CASERTA-SMCV in atti dal 08/02/2017		

Situazione degli intestati dal 22/03/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 08/02/2017
DATI DERIVANTI DA	Atto del 26/09/2011 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 239549 - CESSIONE DI DIRITTI REALI TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 26017 1/2011 Registro PI di CASERTA-SMCV in atti dal 24/10/2011		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	178	1	2		A/5	5	1 vani		Euro 50,61 L. 98.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastale
Indirizzo	VIA DEI GIARDINI REALI n. 21 Piano T											
Notifica							Partita	2201		Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	178	1	2		A/5	5	1 vani		Euro 0,07 L. 138	Inquinato meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA DEI GIARDINI REALI n. 21 Piano T											
Notifica							Partita	2201		Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/09/2011

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MORRONE Pietro nato a MADDALONI (CE) il 26/03/1967	MRRPTR67C268791H*	(1) Proprietà 1/1 fino al 25/05/2012
DATI DERIVANTI DA: Atto del 26/09/2011 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTAMARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 239549 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 26017/1/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCC in atti dal 24/10/2011			

Situazione degli intestati dal 25/11/2010

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE CARLO Paolo nato a CASAGIOVE (CE) il 02/02/1969	DKRPLA69B0183600*	(1) Proprietà 1/2 fino al 26/09/2011
2	MORRONE Pietro nato a MADDALONI (CE) il 26/03/1967	MRRPTR67C268791H*	(1) Proprietà 1/2 fino al 26/09/2011
DATI DERIVANTI DA: Atto del 25/11/2010 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTAMARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 237207 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 81811/1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCC in atti dal 10/12/2010			

Situazione degli intestati dal 02/12/2004

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D'ANDRIA Francesco nato a CASERTA (CE) il 10/05/1969	DNDNFC69E108363U*	(1) Proprietà 1/1 fino al 25/11/2010
DATI DERIVANTI DA: Atto del 02/12/2004 Pubblico ufficiale RONZA LUIGI Sede MARCIANISE (CE) Repertorio n. 81476 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41888/1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCC in atti dal 15/12/2004			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PERROTTA Agostina nata a CASERTA (CE) il 21/11/1937	PRRNT1375610863F*	(1) Proprietà 1/1000/1000 fino al 02/12/2004
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Corrispondenza formale dei catastali

Atto di pignoramento-nota di trascrizione-negozio di acquisto con risultanze catastali

Dalla lettura ed analisi di:

- atto di pignoramento notificato all'esecutato in data l'20/05/2024;
- nota di trascrizione del 08/07/2024 al nn. 26925/21838.

Si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze attuali, ovvero che l'immobile pignorato è censito nel NCU del comune di Caserta: al **Foglio Nuovo Catasto (N.C.E.U.) Urbano del Comune di Caserta:**

- ✓ **Foglio n. 18, p.lla n. 178 - sub.n.9 - ctg. A/4-classe:3- consistenza n. 2 vani - sup. cat.: 63 mq.-rendita: € 86,76 - piano S1-T.**

Indirizzo: Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) - Caserta-

Difformità tra la situazione reali dei luoghi con quanto riportato sulla planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, il sottoscritto esperto stimatore, mette in evidenza che sostanzialmente non c'è nessuna divergenza tra la planimetria catastale del cespite oggetto di pignoramento, con l'attuale planimetria (rilievo planimetrico).

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

- **LOTTO UNICO (piano terra e piano interrato): - piena proprietà**, al debitore la **è** residente in Caserta in Viale dei Bersaglieri, 62, dell'Unità immobiliare ubicato nel centro storico di Caserta Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) composto da un piano terra adibito ad abitazione e da un piano interrato adibito a deposito, collegati da una scala interna. L'immobile in oggetto ha un doppio accesso, uno dalla strada comunale denominata via Giardini, e l'altro all'interno dell'androne comune. Il Piano terra si compone di un ingresso/cucina sog/pranzo e da un bagno, mentre il piano interrato è adibito a deposito. Confini: a est con l'androne comune: a nord con strada vicinale Via Giardini, a sud con il cortile interno, a ovest con altra proprietà, è riportato nel NCU del **Comune di Caserta (CE)** al Foglio n°18 part.IIIa 178, sub.n.9, S1-P.T, ctg. A/4, consistenza n.2 vani - sup.catast.63,00 mq.-rendita:€ 86,76.

PREZZO BASE: euro € 31.500,00

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

Dagli atti in possesso e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Erariale e la Conservatoria dei beni immobiliare di Caserta, (atti che si allegano alla

presente relazione) (**ALL. n° 2 Atti della Conservatoria dei beni immobiliari**);
è emerso:

RELAZIONE IPOTECARIA VENTENNALE

Eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, per il seguente periodo:

dal 03/01/1977 al 21/03/2025

Relativamente a:

soggetti:

immobili:

CASERTA (CE) alla Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) unità immobiliare posta al piano terra, di vani catastali 2, con annesso locale sgombero al piano interrato, confinante dai vari lati con detta via Giardini, con androne comune e con cortile comune, salvo altri, il tutto in catasto fabbricati al foglio 18, p.lla 178 subalterno 9 (già p.lla 178 subalterno 1), pt-S1, ctg. A4, cl. 3, vani 2

RELAZIONE

Il _____ acquistò il descritto immobile, con atto di COMPRAVENDITA, a rogito del notaio Cangiano del 15/04/2019, trascritto al nn.13289/10296 del 15/04/2019, da _____

Con lo stesso atto il _____ acquistò anche un suolo sito ivi, riportato in catasto al foglio 18, p.lla 417 esteso mq 128, che risulta venduto dall'emarginato, nel 2020.

Nel periodo che va dal 15/04/2019 al 21/03/2025, a carico di Morrone Mario, come sopra generalizzato, si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e/o ipoteche, gravanti sul cespite in oggetto:

1 13317/1517 del 16/04/2019 **IPOTECA VOLONTARIA**

A favore **INTESA SANPAOLO** di Torino

Contro

Mutuo fondiario con atto a rogito del notaio Cangiano del 15/04/2019, per complessivi euro 150.000,00 di cui euro 75.000,00 capitale, esigibile in anni 30.

2 24363/2817 del 20/06/2024 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

A favore _____

Contro

Derivante da richiesta esattoriale del 05/02/2024, per la somma di euro 51.963,32 di cui euro 25.981,66 capitale.

3 26925/21838 del 08/07/2024 **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore

Contro

Atto giudiziario del Tribunale di Santa Maria C.V. del 20/05/2024.

A sua volta la _____ come sopra generalizzata, ebbe ad acquistare il bene in oggetto, con atto di **COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Palermi del 08/02/2017, trascritto ai nn.7690/5922 del 08/03/2017, da (26/03/1967).

Nel periodo che va dal 08/02/2017 al 15/04/2019 non si rilevano, a carico della _____ come già generalizzata, trascrizioni pregiudizievoli e/o ipoteche, gravanti sull'immobile in oggetto.

Il sig. _____ acquistò l'intera piena proprietà del descritto cespite, prima per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, unitamente a (02/02/1969), con atto di **COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Palermi del 25/11/2010, trascritto ai nn.46475/31811 del 10/12/2010, da _____ e successivamente con atto di CESSIONE, a rogito dello stesso notaio del 26/09/2011, trascritto ai nn. 37034/26017 del 24/10/2011, dal

Nel periodo che va dal 25/11/2010 al 24/10/2011 non si rilevano, a carico del
come sopra generalizzato, trascrizioni pregiudizievoli e/o ipoteche,
gravanti sull'immobile in oggetto.

Nel periodo che va dal 25/11/2010 al 08/03/2017, non si rilevano, a carico del
Morrone Pietro, come sopra generalizzato, trascrizioni pregiudizievoli e/o ipoteche,
gravanti sull'immobile in oggetto.

Il ebbe acquistare il bene immobile in oggetto, con atto di
COMPRAVENDITA a rogito del notaio Ronza del 02/12/2004, trascritto ai nn.
57291/41888 del 06/12/2004, da

Nell'atto Ronza del 02/12/2004 il cespite viene identificato con i vecchi dati
catastali, e precisamente:
- abitazione ultrapopolare sita in Caserta Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello)
in catasto fabbricati al foglio 18, p.lla 178 subalterno 1, ctg. A5, vani 1, PT.

Nel periodo che va dal 02/12/2004 al 10/12/2010, non si rilevano, a carico di
come sopra generalizzato, trascrizioni pregiudizievoli e/o
ipoteche, gravanti sull'immobile in oggetto.

Infine, la signora acquistò il descritto bene immobile con atto
di **COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio Di Caprio dell'08/04/1977, trascritto ai
nn.8205/7275 del 15/04/1977, da

per 1/2 ciascuno della Nuda Proprietà e

Tali le risultanze, salvo errori od omissioni dell'ufficio

Ispezionati n°6 nominativi – visionate n.12 formalità

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

Il sottoscritto, al fine di provvedere al reperimento delle informazioni
relativamente all'immobile oggetto della procedura di pignoramento, il sottoscritto
esperto stimatore, ha fatto richiesta a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune

Caserta, di tutti gli atti tecnici rilasciati per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

In seguito a tale richiesta per l'immobile in oggetto è emerso quanto segue (all. n°5): è risultato:

- Per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è stata presentata una **Cila in sanatoria per conformità ai sensi della L. 47/85 - Art. n° 26- in data 23/01/2017 - pratica n.117/2017 - prot. 0006953** a nome del precedente proprietario **il sig.**

Da evidenziare che alla data del 23/01/2017, l'immobile oggetto di pignoramento, era composto da 2 unità abitative: il piano terra ed piano interrato (come risulta attualmente).

Con la Cila in sanatoria per conformità ai sensi della L. 47/85 - Art. n° 26, l'intervento presso l'unità immobiliare prevedeva:

Opere di Ristrutturazione edilizia e ripristino igienico funzionale, consistenti in tinteggiatura di pareti e soffitti e nella realizzazione del collegamento fra il piano terra e il piano interrato senza modifiche di destinazioni d'uso.

Inoltre la Cila in sanatoria, prevedeva:

- Che le opere non comportavano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recavano pregiudizio alla statica della struttura stessa, senza aumento di volume e delle superfici utili e sono conformi alla normativa vigente in materia;
- che le opere di cui sopra non erano in contrasto con gli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio vigente nel Comune di Caserta;
- che non si modificava l'attuale destinazione d'uso;
- che le opere di cui sopra risultavano rispettare le norme di sicurezza ed igienico - sanitarie vigenti;
- che l'immobile non risultava vincolato dalle norme di cui:
alla legge 1 giugno 1939, n°1089 in materia di tutela delle cose di interesse artistico e storico;

- alla legge 29 giugno 1939, n° 1497 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- alla legge 8 agosto 1985, n°431 in materia di tutela delle aree protette.
- che per l'immobile oggetto d'intervento non erano in corso provvedimenti concessori ai sensi dell'art. 13 ovvero dell'art 31 e segg. della Legge 47/85 e s.m.

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

Il sottoscritto esperto stimatore, per quanto riguarda lo stato di possesso attuale dell'immobile pignorato, così come verificato insieme al custode, di seguito riporta la relazione redatta dal Custode Giudiziario Avv. Antonio Alberico:

Lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 21/01/2025 raccomandata comunicando la data del primo accesso fissata al giorno 30/1/2025 ore 11:00.

Il giorno 30/01/2025, unitamente all'esperto stimatore Arch. Marco Palmieri mi sono recato presso Via dei Giardini 21 (fraz. San Leucio) in Caserta verificando la non corrispondenza dell'indirizzo indicato sia sul Pignoramento Immobiliare notificato al debitore che sulla nota di trascrizione (Caserta, Via dei Giardini Reali n. 21) rispetto all'indirizzo ove è sito l'immobile di proprietà del debitore.

Successivamente, unitamente all'esperto stimatore, mi sono recato presso Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) in Caserta all'indirizzo di residenza del Sig. (si allega certificato di residenza del 20/01/2025 e del 13/02/2025)

ove ho potuto verificare che la consistenza immobiliare ivi sita corrispondeva a quella rappresentata sulla mappa catastale; ho rinvenuto l'immobile chiuso e da informazioni assunte dagli abitanti delle unità immobiliari site all'interno del cortile comune ho appreso che l'immobile di proprietà del Sig. disabitato da almeno due anni.

Non è stato possibile, pertanto, effettuare l'accesso.

Lo scrivente ha provveduto, successivamente, ad inviare in data 05/02/2025 raccomandata comunicando la data del secondo accesso fissata al giorno

11/2/2025 ore 11:00; il giorno 11/02/2025 mi sono recato unitamente all'esperto stimatore presso via dei Giardini n. 11 in Caserta (fraz. Puccianiello) rinvenendo la medesima situazione.

Successivamente in data 14.02.2025 ho rinvenuto in Caserta alla Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) presso l'immobile oggetto della procedura la Sig.ra identificata a mezzo C.I. n. AX2132720 rilasciata dal Comune di Mondragone il 26/08/2015 e con scadenza il 4/11/2025 la quale ha dichiarato di esser presente per delega del figlio Sig.

Lo scrivente ha provveduto ad avvisare la Sig.ra Pagliuca Rosa delle facoltà concesse al debitore dalla legge in merito alla possibilità di trovare un accordo con il creditore.

Ho altresì avvisato il debitore esecutato che deve consentire gli accessi che di volta in volta saranno comunicati a mezzo raccomandata ar senza ostacolare il lavoro degli ausiliari del Giudice; ho avvisato altresì il debitore di osservare un comportamento diligente nella conservazione e nella manutenzione dell'immobile.

Ho altresì avvisato il debitore esecutato che è ancora possibile evitare la vendita e che è nel suo interesse pervenire ad un accordo onde evitare ulteriori spese di procedura quali anche quelle relative alla pubblicità; i medesimi avvisi sono stati rivolti alla famiglia del debitore e dunque al marito convivente.

Ho consegnato a mani del debitore un breve estratto contenente i compiti a me affidati nonché i principali oneri sul medesimo gravanti e relativi alla conservazione ed alla manutenzione dell'immobile.

STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile non è occupato dal debitore o dal suo nucleo familiare e non è occupato da terzi.

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

Per quanto attiene i **vincoli giuridici gravanti sul bene in oggetto** della presente perizia di stima, dagli accertamenti svolti presso i pubblici uffici e presso la Cancelleria del Tribunale di S. M Capua Vetere, è emerso quanto segue:

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre esecutive pendenti;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili;
- c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge dalla casa coniugale;
- d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) **assenza** di regolamento condominiale;
- f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico del bene pignorato.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati con la presente procedura.

SEZIONE "A"

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1. Domande giudiziali: **Nessuna;**
- 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno;**
- 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna;**

4. Altri peso o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc...) anche di natura condominiale: **Nessuna:**

5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuna.**

SEZIONE "B"

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni ipotecarie: NESSUNA

Difformità urbanistico-edilizie:

- come descritto al punto precedente che di seguito l'immobile è stato realizzato in epoca prima del 1967 senza L.E. e risulta solo una CILA come detto sopra e lo stato rilevato corrisponde con l'ultimo titolo edilizio presentato.

Difformità catastali:

- come descritto in precedenza non risultano difformità catastali

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il sottoscritto esperto stimatore, al fine di stabilire se l'immobile ricada o meno su suolo demaniale, si è recato presso l'ufficio demanio del comune di Caserta e dalle ricerche del caso è emerso che l'unità immobiliare in oggetto identificata nel NCU del Comune di Caserta come sopra identificate catastalmente, non ricade su suolo demaniale.

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del comune di Caserta, è emerso che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Non vi sono altre procedura in corso escluso il suddetto Pignoramento esecutivo.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

1 **Determinazione del valore venale, ed indicazione** dell'effettivo prezzo di mercato dell'immobile esecutato.

- **Calcolo della superficie commerciale LOTTO UNICO** - "composto da unità immobiliare ubicata al piano interrato e piano terra di un fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Caserta (CE) - Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) al Foglio n°18, part.lla 178 sub. 9.

In base ai rilievi effettuati in loco ed alle misure dei vari vani, come riportate nell'allegato grafico (**fig. n°4**), sono stati ricavati tutti dati metrici per la determinazione delle superfici dei cespiti oggetti dell'esecuzione immobiliare, necessari per la determinazione della superficie commerciale, che verrà successivamente utilizzata per la valutazione del più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Per superficie commerciale di un'abitazione si intende "l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali".

Per quanto sopra detto al fine di avere un'unica superficie commerciale, è stato assunto il coefficiente unitario per tutte le superfici residenziali, mentre si sono assunti dei coefficienti correttivi per quanto riguarda i vani accessori (S.N.R.).

In base a quanto su esposto è risultato che la superficie commerciale totale costituendo il lotto unico, risultano dal riassunto delle tabella che seguono:

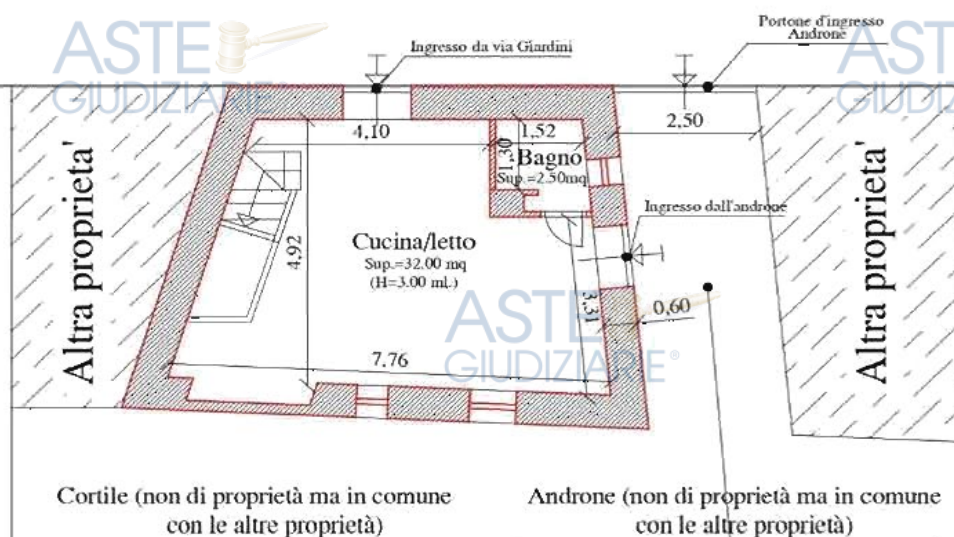
Calcolo della superficie commerciale:

TIPO SUP.	SUP. (mq)	COEFF.	SUP.COMM.
S.R.:Immobile (piano terra)	48.90	1.00	48.90
Snr: Immobile (piano interrato)	29.15	0.30	8.75
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE= 57.65 mq			

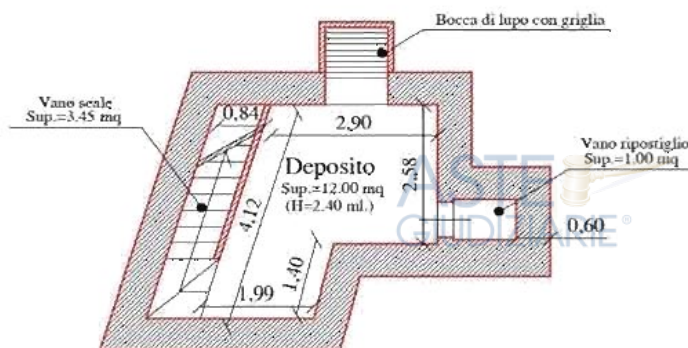
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE EFFETTIVA dell'UNITA' IMMOBILIARE (LOTTO UNICO) =57.65 mq

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE

Strada via giardini 11



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO

Dati urbanistici

Superficie utile/residenziale (50.95 mq)
Superficie commerciale piano terra (48.90mq)
Superficie commerciale piano interrato (8.75 mq)
Superficie commerciale totale (48.90mq + 8.75 mq) = 57.65mq

SCALA 1/100

Fig.n°1 "Rilievo stato attuale immobile pignorato"

Questo è il valore della superficie commerciale complessiva verrà utilizzato ai fini della determinazione del prezzo di mercato complessiva del cespite oggetto dell'azione esecutiva. Di seguito i procederà ad una valutazione utilizzando due metodologie stima più comunemente usate:

1) Metodo Sintetico comparativo.

2) Metodo di capitalizzazione dei redditi.

Il valore definitivo sarà dato dalla media dei due valori ottenuti con i suddetti metodi di stima.

➤ STIMA LOTTO UNICO -

1.1 1°METODO- DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO - LOTTO UNICO - "**UNITA' IMMOBILIARE** ubicata al piano interrato e piano terra di un fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Caserta (CE) - via dei Giardini 11 (frazione di Puccianiello) al Foglio n°18 - part.III 178 - sub. 9, con il "**METODO SINTETICO COMPARATIVO**" -

Il procedimento di stima che nella presente è stato applicato è quello "**SINTETICO**" basato su beni simili dei quali si conoscono i prezzi di mercato effettivamente realizzati nella stessa località. Pertanto, affinché il risultato economico di questa stima sia oggettiva ed aderente il più possibile alla realtà di mercato, il sottoscritto, ha tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, attraverso l'utilizzo di appositi coefficienti correttivi, inoltre ha tenuto conto delle conoscenze di mercato della zona, ed infine ha tenuto conto delle indagini e ricerche di mercato effettuate presso **l'Ufficio del Registro, e i vari operatori economici nel settore immobiliare di CASERTA (costruttori e varie agenzie immobiliari), e dalle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alla di zona CASERTA - frazione di Puccianiello - II°SEMESTRE 2024 di seguito riportata:**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/PUCCIANIELLO

Codice di zona: D19

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1800	L	3,5	5,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3	4,5	L

fig.n°2 – "Valori OMI –Zona D19 - Periferica/PUCCIANIELLO"

Quindi da quanto è emerso in precedenza e dalle indagini e ricerche di mercato effettuate è emerso che i prezzi di immobili similari realizzati nella stessa zona in una libera contrattazione di compravendita, per fabbricati aventi (civile abitazione) della stessa tipologia costruttiva degli immobili eseguiti il prezzo di mercato rilevato varia da un **min. 1.000 €/mq.** ad un **max. di circa 1.350 €/mq.**, pertanto si ha un valore medio di **circa 1.175 euro al metro quadrato.**

Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici (*coefficienti di differenziazione*) delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che di seguito andrò a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona, per poi valutare l'esterno del fabbricato e per passare infine, all'unità immobiliare internamente. Quindi nel nostro caso consideriamo dei coefficienti correttivi relativo all'immobile e dei coefficienti correttivi relativi allo stabile dove è ubicato l'unità immobiliare in oggetto. Tali coefficienti sono stati ricavati:

- dal software allegato al Testo **"STIMA 2000"** seconda edizione – ed. DEI tipografia del genio civile – Autore: Fabio Mari.
- Da **Software "Stime Immobiliari"**- prodotto dalla Blumatica srl- Pontecagnano Faiano (SA).
- Dal testo **"ABC delle Stime- La stima immobiliare dalla teoria alla pratica"**; autore Paglia – Mazzino S.E.(Sistemi editoriali)-Simone editore 2011

Quindi in base a quanto sopradetto di seguito riportiamo i coefficienti correttivi utilizzati:

1.2.1 COEFFICIENTI CORRETTIVI:

a) Tipologia edilizia: L'unità immobiliare in oggetto ricade nella tipologia di edificio unifamiliare fino a tra piani f.t., pertanto assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 1,00;**

b) Qualità dell'edificio: Tipologia abitativa civile, per cui assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 1,00;**

c) coefficiente di vetustà: il complesso risulta realizzato intorno ai primi anni Sessanta, quindi età tra i 41 e i 55 anni, quindi assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 0,75;**

d) Coefficiente di affaccio. Altro elemento che può influenzare il valore di un'immobile, anche se in maniera inferiore rispetto ai parametri precedentemente analizzati, è rappresentato dalla possibilità di avere uno o più affacci verso l'esterno. Un appartamento che presenti un affaccio da un solo lato sarà ovviamente meno apprezzato di quello che potrà godere di più lati e quindi di aperture o finestre che oltre a consentire la variante stessa dell'affaccio, possono garantire, perché in opposizione, un più facile ricambio dell'aria, permettere di avere posizioni alternative alla rumorosità di una strada e non ultima, la possibilità di maggiori opzioni nell'eventualità di una ristrutturazione per mutare la distribuzione degli ambienti interni. Di seguito si indicano i coefficienti corrispondenti a secondo dell'affaccio:

- Su un solo lato

0,95

- Su due lati 0,98

- **Su tre o più lati** **1,00**

Quindi, siccome il nostro appartamento ha **affaccio su tre lati**, quindi il **coefficiente correttivo da assumere è pari a 1,00;**

e) coefficiente stato conservativo. Rappresenta lo stato generale dell'immobile oggetto di stima, dal punto di vista conservativo e della manutenzione, individuate valutando le situazioni strutturali e qualitative dell'unità immobiliare in oggetto. Pertanto si può dire che il momento conclusivo di una transazione immobiliare e quindi della stima, è del resto la sintesi di vari apprezzamenti, tra essi senz'altro importante è lo stato in cui si trova l'immobile ma non sempre gli interventi e le migliorie che sono stati effettuati dal proprietario vengono accettati come tali dal potenziale acquirente che, per gusto soggettivo o per personali esigenze di fruizione degli spazi, potrebbe sminuire, nella presentazione della propria offerta d'acquisto, il valore di detti interventi per i quali il venditore ha dovuto sostenere spese anche notevoli. Pertanto in particolare, per praticità applicativa, sono stati identificati cinque punti maggiormente caratterizzanti la situazione conservativa che si può riscontrare nell'effettuare i sopralluoghi, e che di seguito si vanno ad elencare con i rispettivi coefficienti:

- *da ristrutturare totalmente/completamento* 0,80
- **da ristrutturare parzialmente** **0,90**
- *abitabile, non ristrutturato (condizioni medie normali)* 1,00
- *ristrutturato da più di 10 anni* 1,05
- *ristrutturato recentemente* 1,10

Quindi, da questa tabella, siccome il nostro immobile deve essere **ristrutturato parzialmente** **0,90**

f) Coefficiente di esposizione. La terminologia tecnica definisce coefficiente di orientamento quello attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali. Nella pratica e per come rispecchia il mercato

immobiliare, si ritiene più appropriato parlare del parametro relativo all'esposizione solare, per cui attribuiamo i seguenti coefficienti in funzione di questa:

- *Non assoluta* 0,93
- **Scarsamente assoluta** **0.95**
- *Discretamente assoluta* 1,00
- Quindi, siccome il nostro immobile, dislocato su 2 livelli, come detto ha un più di un affaccio, però risulta **Scarsamente assoluto** **0.95**

g) Coefficiente di altezza dei soffitti. Tale coefficiente identifica l'altezza interna utile dell'appartamento ed in base ad essa si stabilisce un coefficiente correttivo partendo da un valore pari ad 1,00 nel caso di altezza nella media tra 290 cm e 320 cm. Negli altri casi di altezze inferiori a 290 cm, il coefficiente da assumere risulta essere pari a 0,95, mentre per altezze superiori a 320 cm., il coefficiente è pari a 1,10. Nel nostro caso, l'unità immobiliare oggetto di stima, ha un'altezza media utile interna pari a **2.70 ml., per cui il coefficiente correttivo da assumere è pari a 0.95;**

h) Coefficiente di vista. Da non confondere con l'affaccio - parametro quantitativo - la vista costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza di ciò che possiamo osservare dall'interno dell'unità immobiliare da stimare. In tal caso si ritiene sostanzialmente equiripartirlo in tre coefficienti, facendo presente che ad ognuno di essi si dovrà attribuire un concetto di prevalenza.

- *Vista prevalentemente ostacolata* 0,95
- **Prevalentemente libera** **1.00**
- *Su verde o panoramica* 1,10

Da precisare che per "vista prevalentemente ostacolata" s'intende l'unità con prospetti su strade strette o distacchi verso altri fabbricati che limitano la visuale verso l'esterno ed inversamente aumentano la potenzialità

introspettiva degli altri verso il nostro interno; sarà "prevalentemente libera", la vista su ampi slarghi, piazze e strade sufficientemente larghe, distanze visive che possono garantire una discreta privacy stando all'interno dell'appartamento. La possibilità di godere di una visuale gradevole, magari su parchi, giardini o verso panorami lontano, contribuisce sensibilmente a migliorare l'apprezzabilità dell'immobile e di ciò si terrà conto nella determinazione del relativo coefficiente. Nel nostro caso, l'unità immobiliare oggetto di stima, ha una visuale prevalentemente libera, in quanto prospetta verso una strada comunale e verso altre proprietà distanti, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a 1,00:

i) coefficiente degli impianti (impianto di riscaldamento, TV, elettrico, citofonico, idrici-sanitari, di scarico etcc....). L'immobile risulta dotato di impianto elettrico-idrico e di scarico funzionanti, mentre non risulta dotato di impianto di citofono, di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna a gas, e neanche di impianto TV digitale terrestre, per cui assumiamo un coefficiente correttivo complessivo pari a 0.90.

j) Impianto di climatizzazione estiva: non presente, per cui assumiamo un coefficiente correttivo complessivo pari a 1.00.

k) coefficiente del parcheggio l'immobile è dotato di parcheggio interno, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a 1.00.

l) coefficiente dell'arredamento l'immobile è dotato di un arredamento interno mediocre, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a 1,00:

m) Pavimentazione prevalente: l'immobile è dotato di pavimentazione interna prevalente in ceramica, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a 1,00:

n) Serramenti esterni: Con tapparelle in plastica e scuri in alluminio, in condizione di manutenzione sufficiente, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a 0.98:

o) Finestratura: l'immobile è dotato di finestre e porta finestre in alluminio anodizzato con vetro ordinario, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a 0,98:

p) **Finitura:** l'immobile è dotato di una finitura interna ed esterna con materiali tradizionali ordinaria, per cui assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 1,00.**

1.2.2 CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE

Considerando il prodotto dei vari coefficienti relativi ai parametri dell'appartamento ed i parametri relativi allo stabile e moltiplicandoli fra loro abbiamo come **coefficiente correttivo complessivo: 0,53.**

Tale coefficiente moltiplicativo verrà utilizzato per determinarci il valore della corretta della superficie commerciale da utilizzare successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile in oggetto.

1.2.3 Calcolo del valore dell'Unità Immobiliare oggetto di stima - METODO SINTETICO COMPARATIVO

Avendo assunto come valore di riferimento medio a mq. delle unità immobiliari di riferimento, 1175mq €/mq. (ricavato da indagini dirette di mercato), e moltiplicando detto valore per il **coefficiente correttivo pari a 0,53** di cui al calcolo del paragrafo precedente, si può dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è pari a: **1175 €/mq x 0,53 = 622.75 €/mq. - approssimato a € 623.00 €/mq** (Valore da applicarsi per la superficie commerciale dell'alloggio precedentemente ricavata).

Pertanto l'abitazione, tenuto conto della superficie commerciale precedentemente calcolata, il valore più probabile del bene in oggetto che potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita è complessivamente pari a **€. 36.000,00** così determinato:

$$57.65 \text{ mq} \times 623.00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 35.915,95 \text{ (in cifra tonda) € } 36.000,00$$

LOTTO UNICO: UNITÀ IMMOBILIARE ubicata al piano interrato e piano terra di un fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Caserta (CE) - Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) - al Foglio n°18 - part.lla 178- sub. 9.

VALORE DI MERCATO I°METODO (Stima sintetico comparativa) =

€. 36.000,00 (trentaseimila/00)

1.3 II°METODO DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO – LOTTO UNICO -" **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata al piano interrato e piano terra di un fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Caserta (CE) – Via dei Giardini n. 11 (fraz. Puccianiello) - al Foglio n°18, part.III 178 sub. 9. con il **METODO "ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI" -**

A verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di *stima sintetica comparativa* si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di **stima di tipo analitico** (*stima per capitalizzazione del reddito*), **attraverso la formula** della capitalizzazione dei redditi, ossia:

$$V = a/r$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile;

a = reddito annuo lordo dell'immobile;

r = saggio di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

Il procedimento di stima di tipo **analitico – ricostruttivo** prende dunque il nome di **capitalizzazione dei redditi**.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguito il seguente schema:

a) Si è innanzi tutto stimato il valore del **reddito annuale lordo** dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di 12 annualità mensili;

b) Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e una volta individuate queste ultime si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;

c) Si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione** ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale – partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette – opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il **saggio di capitalizzazione "corretto"** mediante le aggiunte e/o detrazioni. In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via analitico – ricostruttiva.

I. DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO

Di seguito viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobiliari situati nella zona di- Caserta (CE) –Zona D19– Periferica/PUCCIANIELLO, snc forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio) di seguito riportati.

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link.

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/PUCCIANIELLO

Codice di zona: D19

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1800	L	3,5	5,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3	4,5	L

fig.n°2 – "Valori OMI –Zona D19 - Periferica/PUCCIANIELLO"

Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (mensili) e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Quindi:

Reddito lordo mensile

- $(3,00 + 4,50 / 2) = 3,75$ (valore medio) €/mq.
- Corretto $3,75 \text{ €/mq} \times 0,53 \times (\text{sup. complessive cespiti (immobile)}) = 57,65 \text{ mq} = \text{€ 114,58 cannone mensile}$

Reddito lordo annuale

- $114,58 \text{ €/mq MESE} \times 12 \text{ (mesi)} = \text{€ 1.374,96 reddito lordo annuo}$

II. DETERMINAZIONE SPESE IN DETRAZIONE

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da **Prof. Almerico Realfonzo** (*Teoria e metodo dell'estimo urbano*, 1996) e riportate nella tabella

Spese in detrazione	minimo	massimo	media
Manutenzione	2%	6%	4,0%
Servizi	2%	5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2,0%
Assicurazioni	-	-	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%
Imposte	-	-	11,25%
Totale	18,75%	31,25%	24,5%

sottostante:

Le voci sono state considerate nel seguente modo:

- (1) **Manutenzione: 5%;** in quanto necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria;
- (2) **Servizi: 0%;** in quanto abitazione privata;
- (3) **Inesigibilità: 2%;** in quanto nella zona è abbastanza facile trovare immobili avente la stessa tipologia;
- (4) **Assicurazioni: 0,5 %;** quota media;
- (5) **Ammortamento: 1,5%;** nella media;
- (6) **Amministrazione: 0%;** in quanto abitazione privata;
- (7) **imposte: 11,25%;** quota media;

Per un totale pari a: **21,25 %**

III. DETERMINAZIONE REDDITO NETTO

Quindi dalle precedenti considerazioni calcolato:

1. reddito lordo annuale, stimato utilizzando un valore medio dei canoni di locazione desunti dalle fonti indirette, si quantifica in **€ 1.374,96;**
2. Le spese in detrazione hanno un'incidenza complessiva del **21,25%;**

è facile trovare a quanto ammonta il reddito netto annuale, che rappresenterà il valore a numeratore della funzione per il calcolo del valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica.

È sufficiente sottrarre al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione per ottenere il valore del reddito netto:

- € 1.374,96 - (€ 1.374,96 x 0,2125) = € 1.374,96 - € 292,18 = € 1.082,80

Arrotondato all'Euro, **il reddito annuale netto è di € 1.082,80**

IV. DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE "r"

Non essendo frequente la possibilità di determinare, attraverso l'indagine diretta di mercato, il saggio di capitalizzazione "r", sovente si deve procedere ad un'analisi delle circostanze che lo influenzano onde determinarlo con logica motivazione.

L'estimatore deve quindi determinarlo indirettamente, non soltanto indagando sul mercato, ma principalmente analizzando le diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente.

La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di 4 punti attraverso la seguente generale oscillazione:

r minimo = 2,00% r massimo = 6,00%.

Con la predetta approssimazione, si ritiene possibile ammettere che i 4 centesimi di punto di variazione tra saggio minimo e massimo, siano determinati da un certo numero di "influenze ascendenti o discendenti" che agiscono, ciascuna con segno positivo (ascendenti) o negativo (discendenti), sul saggio medio.

Pertanto nel nostro caso andiamo a considerare un valore medio (2,00 min. - max 6.00) di **r** pari a **4,00%**, che ben rispecchia il mercato immobiliare dove è situato l'immobile oggetto di stima.

E si ottiene un valore del saggio corretto pari a **4,00 %**

V. CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (Determinazione valore Unità immobiliare col metodo analitico)

Quindi in base alla stima per la capitalizzazione del reddito, il valore che avrà l'immobile in oggetto verrà calcolato con la formula precedente ossia dividendo il Reddito annuo netto per il saggio di capitalizzazione:

- $\text{€ } 1.082,80 / 4,00 \% = 1082,80 / 0,04 = \text{€ } 27.069,52$

LOTTO UNICO - VALORE VENALE - II° METODO (Stima analitica per capitalizzazione dei redditi) approssimato = € 27.000,00

Calcolo del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima

Per tutto quanto sopra esposto e riportato, il sottoscritto esperto stimatore, Arch. MARCO PALMIERI, ha determinato il valore complessivo dell'unità oggetto di stima, dato dalla media dei due valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima ossia:

Valore complessivo LOTTO UNICO = Valore di mercato "I° METODO (Sintetico comparativo) + Valore di mercato "II° METODO (Per capitalizzazione di redditi) / 2 =
 $\text{€ } (36.000,00 + 27.000,00) / 2 = \dots\dots\dots \text{€ } 31.500,00$

LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE ubicata al piano interrato e piano terra di un fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Caserta - via dei Giardini n°11 (Frazione Puccianiello) - al Catasto di Caserta (Foglio n°18 - part.lla 178 - sub. 9).

Valore LOTTO UNICO = € 31.500,00 (Trentunomilacinquecento/00)

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

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito, si è recato presso il Comune di Caserta, ed in particolare all'ufficio anagrafe per richiedere sia il certificato di residenza attuale sia lo storico, (ufficio anagrafe), sempre a nome dell'esecutato ovvero: il Sig. ed
è emerso quanto di seguito in allegato:

Città di Caserta
Medaglia d'Oro al Merito Civile
Settore Servizi Demografici e Statistica

CERTIFICATO DI ESISTENZA IN VITA

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
VEDUTI GLI ATTI ANAGRAFICI

A T T E S T A

CHE LA PERSONA SOTTOINDICATA

E' TUTTORA VIVENTE.

SI RILASCI PER USO _____

CASERTA, li 03/03/2025


L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
[Signature]

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
Art.15 legge 12 novembre 2011 n.183

**CERTIFICATO DI RESIDENZA
L'UFFICIALE DI ANAGRAFE**

Visto l'art.33 del nuovo regolamento di attuazione della legge n. 1228 del 24/12/1954, relativa all'ordinamento delle anagrafi della popolazione residente, approvato con D.P.R. n. 223 del 30/05/1989;

VISTI GLI ATTI D'UFFICIO;

C E R T I F I C A

che nell'anagrafe della popolazione residente in questo comune trovasi iscritta la persona sottoindicata:

IS -

SI RILASCIATA PER USO _____

CASERTA, LI 03/03/2025

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

Ufficiale di Anagrafe
Anagrafe

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
Art.15 legge 12 novembre 2011 n.183

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

Visto lo schedario anagrafico della popolazione residente a norma dell'art.33, secondo comma, del D.P.R. n.223 del 30/05/1989,

CERTIFICA CHE

CON RESIDENZA IN QUESTO COMUNE

- (5) DAL 01/08/2013 AL 21/01/2014 VIA F.ROSSI, 41/D-CASOLA
(8) DAL 21/01/2014 AL 20/08/2014 VIA A.DE FRANCISCIS, 50 P.01
(1) DAL 20/08/2014 AL 09/06/2015 VIA C.MADDALONI, 150 SC.B P.4-SAN CLEMENTE
DAL 09/06/2015 ULTIMA ABITAZIONE IN VIA F.MARCHESIELLO, 125 SC.C P.01-TUORO

EMIGRATO A MONDRAGONE (CE) in data 05/04/2022

PROVENIENTE DA MONDRAGONE (CE) in data 21/07/2022

CON RESIDENZA IN QUESTO COMUNE

DAL 21/07/2022 ULTIMA ABITAZIONE IN VIA DEI GIARDINI, 11-PUCCIANIELLO

SI RILASCIAM PER USO

CASERTA, LI 03/03/2025

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

- LEGENDA VICENDE ANAGRAFICHE:

- (1) CAMBIO DOMICILIO
- (2) CAMBIO TOPONIMO
- (3) CENSIMENTO
- (4) CAMBIO N.RO CIVICO PER RINUMERAZIONE
- (5) CAMBIO DOMICILIO PER UNIONE FAMILIARE
- (6) CAMBIO DOMICILIO PER SCISSIONE STESSA FAMIGLIA
- (7) CAMBIO DOMICILIO PER MODIFICA SCALA/PIANO/INTERNO
- (8) CAMBIO DOMICILIO PER SCISSIONE FAMIGLIE DIVERSE
- (9) RIPRISTINO PER ESITO NEGATIVO ACCERTAMENTI

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
Art.15 legge 12 novembre 2011 n.183



Scopo giuridico

Inoltre il sottoscritto ha fatto richiesta del **certificato di matrimonio con annotazione (ufficio stato civile)**, sempre a nome dell'esecutato ovvero:

✓ **Sig.** _____ ed è emerso quanto di
seguito in allegato:

061022.61022.REGISTRO UFFICIALE.U.0021768.26-02-2025.h.10:19

CITTA' DI CASERTA

SETTORE SERVIZI DEMOGRAFICI E STATISTICA
UFFICIO DI STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
Anno 2014 Parte I Serie A N. 14 UFF I _____

In carta (2) LIBERA per uso ////////////////////
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Dalla Residenza Municipale di Caserta, 25/02/2025

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
"Ufficiale dello Stato Civile"
Salvatore DRESIA

(1) Comprensive le convenzioni matrimoniali di cui all'art.162 2° comma del Codice Civile e art. 228 legge 19-5-1975, n.151

(2) ...al riguardo, si comunica che gli estratti matrimoniali, estrinsecandosi in un atto della pubblica Amministrazione-emesso, tra l'altro su domanda dell'interessato - rientrano nella sfera impositiva dell'art. 6 della tariffa all'A al D.P.R. 26-10-1972, n. 642, in mancanza di una esplicita norma che, in deroga alla suddetta disposizione, lo esenti in modo assoluto. Il citato art. 6, infatti, assoggetta al tributo di bollo, nei modi e nella misura in esso previsti, gli atti degli organi dell'Amministrazione dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni, compresi gli atti degli enti pubblici incaricati della tenuta di pubblici registri rilasciati a privati che ne abbiano fatto richiesta, in originale, in estratto ovvero in copia dichiarata conforme all'originale (Nota del Ministero delle Finanze-Direzione Gen. tasse e imposte dirette sugli affari, n. 292318 in data 16-1-1979).

CONCLUSIONI:

In ottemperanza al mandato conferito dal Giudice l'esperto stimatore ha risposto in base a deduzioni logiche e secondo coscienza ai quesiti assegnati, al fine di contribuire a mettere in luce la verità.

L'esperto stimatore nel conservare l'istituzionale distanza dal merito del Giudizio, si è fatto carico di fornire quei pareri sulle questioni poste dal Giudice.

Nella speranza di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza a quanto richiestogli, l'esperto stimatore consegna al Giudice la presente relazione, conscio di aver adempiuto il suo dovere con serena obiettività ed infine ringrazia per la fiducia accordatagli.

Si allegano alla presente perizia di stima i seguenti documenti:

- 1) Atti catastali del catasto di Caserta;**
- 2) Atti ipotecari della Conservatoria dei beni immobiliari di Caserta;**
- 3) Rilievo fotografico attuale dell'immobile pignorato;**
- 4) Rilievo planimetrico dello stato attuale dell'immobile pignorato;**
- 5) CILA in sanatoria per conformità ai sensi della L. 47/85 - Art. n° 26- in data 23/01/2017 -pratica n.117/2017 - prot. 0006953 a nome del precedente proprietario il sig. Morrone Pietro;**
- 6) Certificati di (residenza attuale-storico) - (Certificato di Matrimonio) rilasciati dall'Ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Caserta;**
- 7) Parcella professionale dell'esperto stimatore;**

Sessa Aurunca, lì 15/04/2025

L'esperto stimatore

Arch. Marco Palmieri