



TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI



ILL.MO G.E. DOTT.SSA E. MERCURIO

PROCEDIMENTO

170/2024



TRA

INTESA SAN PAOLO S.P.A.



CONTRO

OMISSIS OMISSIS
OMISSIS OMISSIS



LOTTO UNICO





INDICE

INDICE2
MANDATO3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA 16
RISPOSTE AI QUESITI 17
CONCLUSIONI53



M A N D A T O

Il G. E., nell'udienza del **08/07/2025** formulava i quesiti:

D e s c r i v a

il C.T.U. :

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

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **differmità** 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 differmità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate differmità.

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 precedente.**

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica**

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

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei

creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

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

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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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**.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARITO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il sottoscritto C.E. ha effettuato il controllo preliminare, ed ha appurato che la documentazione depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c è completa

- Titolo esecutivo posseduto: Contratto di mutuo fondiario e surrogazione *ex art. 38* e ss. e 120 quater TUB del 14/10/2016 a rogito Notaio Michele RONZA n. rep. 5272 e n. racc. 4196, registrato il 28/10/2016 in Caserta al n. 15051 serie 1T.
- Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Nicolò TIECCO con studio in Perugia (PG) al Viale T. Nuvolari n° 19.
- Il creditore precedente in data 02/09/2024 ha depositato in Cancelleria, sia l'istanza di vendita che la certificazione notarile sostitutiva osservando il termine di 60 giorni previsti dall'ex art. 567 comma 2 c.p.c..
- Si evidenzia il mancato deposito, da parte del creditore istante, dell'estratto di mappa catastale (*attuale e storico*) e delle visure storiche. Tuttavia nella certificazione notarile sono riportati i dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, sia attuali che pregressi.
- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. L'esperto ha provveduto immediatamente all'acquisizione dello stesso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nel **Primo sopralluogo** il giorno **25 Luglio 2025** alle ore 18:00, il Consulente Esperto Ing. Giovanni MORGILLO unitamente al C.G. Dott.ssa Stefania COLACICCO, nominati nella procedura **INTESA SAN PAOLO S.p.A.** contro i Sigg. OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis, iscritta al n° **170** del Registro **2024** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Immobiliare, si sono recati nel territorio comunale di Caserta (CE) *fraz. San Clemente*, alla Via Tommaso Campanella n° 4 "*Condominio P.co Rosa*", presso il bene oggetto della seguente espropriazione immobiliare.

Sul luogo dell'accesso è stato identificato l'esecutato, Sig. OMISSIS Omissis (*nato a Omissis il **/**/****, c.f.: *** ** * *****), previa verifica delle generalità da parte del C.G.

Il Sig. Omissis ha dichiarato di risiedere nell'unità immobiliare pignorata. Si è quindi proceduto all'ispezione dei beni, consistenti in un appartamento al piano terra, una tavernetta al piano seminterrato (I° livello -1) e una cantina al piano sottostante (II° livello - 2), oltre ad un piccolo deposito con accesso dallo spazio comune, posto al II° livello interrato.

Sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici di rito. Alle ore 19:00 si chiudevano le operazioni peritali.

RISPOSTE AI QUESITI

1) G.E. :

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

C.E.: Il bene pignorato, oggetto della seguente relazione peritale, è ubicato nel Comune di Caserta (CE) - *Frazione San Clemente* alla Via Tommaso Campanella n° 4.

Si ritiene utile, riepilogare con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **31/07/2024** ai nn° **30773/24890**, il bene pignorato in danno dei Sigg. OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis, *coniugati in regime di separazione dei beni*.

Nel dettaglio si ha quanto segue:

- Dei Sigg. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** ***** ** e OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** ***** ** , in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Sul seguente immobile:

- 1) Appartamento**, sito in Caserta (CE) alla Via Tommaso Campanella, riportato nel N.C.E.U. al Foglio **48** del Comune di Caserta (CE) alla particella n° **5049** sub. **9**, cat. A/2, cl. 4°, p. S₁ - S₂ -T, vani 6,5, R.C. € 604,25.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e tutte le variazioni catastali sono precedenti la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali "significantive" intervenute, relative al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	48	5049	9	A/2	4°	6,5	€ 604,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento Superficie
	Indirizzo		Via Tommaso Campanella s.n.c. piano: S ₁ - S ₂ -T;					

- Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2013

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	48	5049	9	A/2	4°	6,5	€ 604,25	Variazione del 19/07/2013 Edificata su area di corte
	Indirizzo		Via Tommaso Campanella s.n.c. piano: S ₁ - S ₂ -T;					

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/07/2013

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	48	5049	**	F/1	**	2.297 m ²	**	AMPLIAMENTO del 19/07/2013
	Indirizzo		Via Tommaso Campanella s.n.c. piano: T;					

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/10/2012

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	48	5049	**	F/1	**	963 m ²	**	DEMOLIZIONE TOTALE del 25/10/2012
	Indirizzo		Vicolo Valentino n° 49;					

- Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL.	SUPERF.	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	48	5033	Ente Urbano	-	963,00	---	---	Impianto meccanografico del 26/03/1985
	Partita		1 - Comprende la particella n° 322					

- Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL.	SUPERF.	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	48	322	Ente Urbano	-	926,00	---	---	Impianto meccanografico del 26/03/1985
	Partita		1					

ERRORI NELLA DOCUMENTAZIONE E/O VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE

Non ci sono errori nell'Atto di Pignoramento notificato al debitore nell'indicare i dati catastali dei beni (*foglio, particella, comune e natura dell'immobile*) e neppure nella sua Nota di Trascrizione. L'individuazione catastale dei beni è esatta e l'Atto di Pignoramento è stato trascritto. Non sono avvenute variazioni catastali, riguardanti i dati identificativi essenziali sopra riportati, in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel Pignoramento; non vi è differenza di consistenza tra lo stato dei luoghi e le piantine catastali ed anche nella descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento; Ed ancora, nell'Atto di Pignoramento notificato ai debitori ed anche nella Nota di Trascrizione, sono indicati correttamente i dati identificativi degli esecutati.

Considerando le caratteristiche del bene pignorato e al fine di assicurarne la maggiore appetibilità sul mercato, si propone la formazione di un unico lotto di vendita, così costituito:

LOTTO UNICO

- ✚ **Appartamento** al piano terra (rialzato), riportato nel N.C.E.U. al Foglio **48** del Comune di Caserta (CE) particella n° **5049** subalterno n° **9**, cat. A/2, cl. 4°, p. S₁ - S₂ -T, vani 6.5, R.C. € 604,25, *confinante a:*

NORD	- Subalterno n° 10	OVEST	- Particella n° 323
SUD	- Subalterno n° 8	EST	- Particella n° 5053



STRALCIO ORTO-FOTO [COORDINATE: 41.065474, 14.367122]

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa Storico, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che gli immobili pignorati sono stati edificati in corrispondenza della particella n° **5049** del Foglio **48** - Sez. A - del Comune di Caserta (CE).



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (FOGLIO 48 SEZ. A - P.LLA 5049 - COMUNE DI CASERTA)



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/E.D.M. CATASTALE

2) G.E.:

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi.** Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

C.E.: **LOTTO UNICO:** Piena proprietà, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, dei Sigg. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * **** * e OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * **** * , di un Appartamento sito nel Comune di Caserta (CE) - Frazione San Clemente alla Via Tommaso Campanella n° 4.

DATI CATASTALI

➔ **Appartamento** al piano terra (rialzato), riportato nel N.C.E.U. al Foglio **48** del Comune di Caserta (CE) particella n° **5049** subalterno n° **9**, cat. A/2, cl. 4°, p. S₁ - S₂ -T, vani 6.5, R.C. € 604,25, *confinante a:*

NORD	-Subalterno n° 10	OVEST	-Particella n° 323
SUD	-Subalterno n° 8	EST	-Particella n° 5053

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO

L'immobile si trova in un ambito urbano ormai definito e per la maggior parte ad uso residenziale, nel Comune di Caserta. Via Tommaso Campanella si inserisce in un tessuto a densità abitativa media, propria dei quartieri di periferia ma agevolmente raggiungibili dal centro.

La strada risulta di norma ben raggiungibile dalle arterie principali, favorendo un miglior accesso tanto al centro storico, che ospita la Reggia di Caserta e altri monumenti, quanto alle direttrici extraurbane come la SS 7 Appia e il nodo autostradale A1.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E DESCRIZIONE

Il manufatto edilizio, cui il compendio pignorato fa parte, è stato edificato in forza a vari titoli edilizi (v. *conformità urbanistica*); l'ultimo titolo reperito è la S.C.I.A. n° 652/2014 del 09/10/2014 (prot. n. 70754).

L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato nel Comune di Caserta, in Via Tommaso Campanella, e si distingue per una particolare distribuzione degli spazi su tre livelli differenti: uno fuori terra e due interrati.

La parte principale dell'abitazione si trova al piano terra, che presenta un'altezza interna di 2,90 ml. Qui si trovano gli ambienti principali come il soggiorno/ingresso, tre camere da letto e due distinti locali w.c..

Da questo livello si accede anche a spazi esterni di esclusiva proprietà, quali un portico e un piccolo cortile.

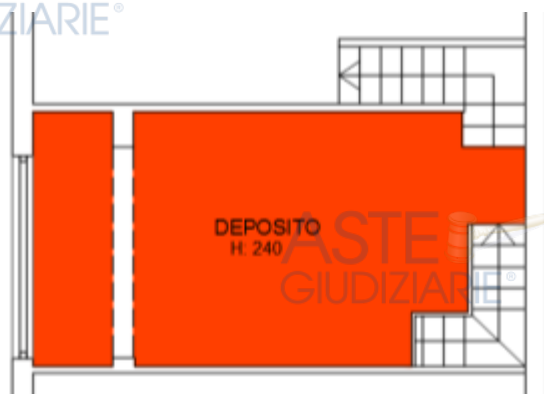
Scendendo al primo piano interrato, si trova un locale ad uso "*Dispensa*", convertito in maniera impropria a cucina, caratterizzato da un'altezza di 2,40 ml.

Proseguendo ulteriormente verso il basso, si raggiunge il secondo piano interrato, che ospita un vano destinato a deposito, avente un'altezza di 2,25 ml. Infine dal cortile comune, per mezzo di una scala a chiocciola, si giunge al secondo livello interrato dove si trova un piccolo deposito avente altezza di 1,00 ml.

Il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie di rilievo, che si riportano in scala ridotta nelle figure sottostanti:



Appartamento (Piano Terra)



Deposito (I° livello Seminterrato)



Deposito (II° livello Seminterrato)

STRUTTURA E FINITURE

L'edificio presenta una struttura portante a telaio in cemento armato, costituita da travi e pilastri interconnessi, dimensionata secondo le normative tecniche vigenti al momento della costruzione. I solai sono realizzati in latero-cemento con l'impiego di travetti in cemento armato e blocchi di alleggerimento in laterizio. I serramenti esterni sono realizzati in alluminio con finitura esterna effetto legno, inoltre gli stessi sono dotati di grate

antintrusione in ferro. Le porte interne sono del tipo tamburato, con struttura perimetrale in legno e riempimento a nido d'ape, rivestite con pannelli di finitura in legno. La pavimentazione dell'intero appartamento è in gres porcellanato. Le superfici verticali (*pareti*) e i soffitti si presentano in buono stato di manutenzione, rifiniti con tinteggiatura.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Per quanto attiene gli impianti tecnologici: L'approvvigionamento idrico dell'unità immobiliare è garantito dall'allaccio diretto alla rete idrica comunale. Analogamente, il sistema di scarico delle acque reflue, sia bianche che nere, è convogliato nella rete fognaria pubblica comunale. L'impianto termico è di tipo autonomo ed è alimentato da una caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento. La distribuzione del calore avviene tramite corpi scaldanti in alluminio. In aggiunta, in uno dei locali adibiti a camera da letto, è installata un'unità interna a parete (*split*) per la climatizzazione estiva.

STATO DI CONSERVAZIONE

Per quanto attiene lo stato di conservazione, l'appartamento versa in sufficienti condizioni di manutenzione, come si evince dal rilievo fotografico, di seguito riportato.

RILIEVO FOTOGRAFICO



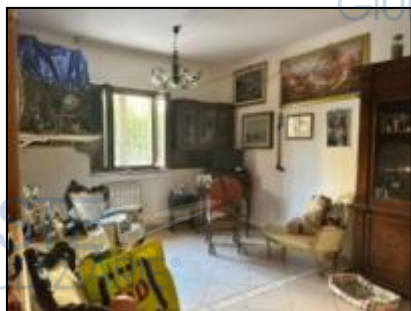
Accesso Pedonale



Prospetto Principale



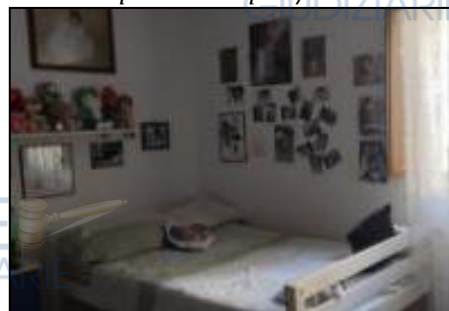
Prospetto Principale/Accesso



Salone/Ingresso



Camera da Letto 1



Camera da Letto 2



Camera da Letto 3



Cucina



Cucina



Deposito 1



Scala accesso deposito 2



Deposito 2

Per il computo della superficie commerciale dell'immobile, ai sensi della Norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. 138/98 all. C, si ha:

Descrizione	Sup. Reale [m ²]	Incidenza	Sup. Commer.[m ²]
Appartamento	98,00	100 %	98,00
Porticato	14,40	35%	5,04
Area di corte	13,75	10%	1,37
Deposito 1	25,40	35%	8,89
Deposito 2	17,80	20%	3,56
			116,86

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un Appartamento, sito in Caserta (CE) alla Via Tommaso Campanella n° 4. L'appartamento è ubicato al primo terra (*rialzato*) ed è composto da un soggiorno/ingresso, tre camere da letto e due distinti locali w.c.. Da questo livello si accede ad uno spazio esterno di esclusiva proprietà, quali un portico e un piccolo cortile. Dall'appartamento, per il tramite della scala interna si giunge al primo piano seminterrato adibito a deposito di continuo, sempre per una scala interna, si arriva al secondo piano interrato adibito anch'esso a deposito; il tutto confinante con subalterno n° 10 a Nord, con subalterno n° 8 a Sud, con particella n° 323 ad Ovest e con particella n° 5053 ad Est; riportato al N.C.E.U. al **Foglio 48** del Comune di Caserta (CE) **particella n° 5049 subalterno n° 9**, cat. A/2, cl. 4°, p. S₁ - S₂ -T, vani 6.5, R.C. € 604,25; Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione interna. Vi sono una serie di titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 118/2010 del 17/11/2010, Permesso di Costruire n. 46/2011 del 09/06/2011, S.C.I.A. prot. n. 69343/2010, Permesso di Costruire n. 04/2012 del 19/01/2012, S.C.I.A. prot. n. 65404 del 11/08/2011, S.C.I.A. prot. n. 17159 del 22/02/2013, S.C.I.A. n. 652/2014 del 09/10/2014, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad una diversa distribuzione interna dell'appartamento e del deposito al secondo piano interrato; a parere dell'esperto estimatore è possibile ricorrere alla sanatoria *ex art.* 6-bis c. 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Non risulta nessun ordine di demolizione del manufatto in oggetto.

3) G.E.:

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.

C.E.:

LOTTO UNICO: Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta identificato con i seguenti dati:

➔ **Appartamento** al piano terra, riportato nel N.C.E.U. al Foglio **48** del Comune di Caserta (CE) particella n° **5049** subalterno n° **9**, cat. A/2, cl. 4°, p. S₁ - S₂ -T, vani 6.5, R.C. € 604,25

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Via T. Campanella	Via T. Campanella	Via T. Campanella	Via T. Campanella
Località	CASERTA	CASERTA	CASERTA	CASERTA
Foglio	48	48	48	48
Particella	5049	5049	5049	5049
Sub	9	9	9	9
Piano	S ₁ - S ₂ -T	---	---	S ₁ - S ₂ -T
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Classe	4°	---	---	4°
Rendita	€ 604,25	---	---	€ 604,25
Consistenza	6,5	6,5	6,5	6,5

Per ciò che concerne la conformità tra lo stato dei luoghi rilevati e la corrispondente planimetria catastale, si rileva la seguente situazione:

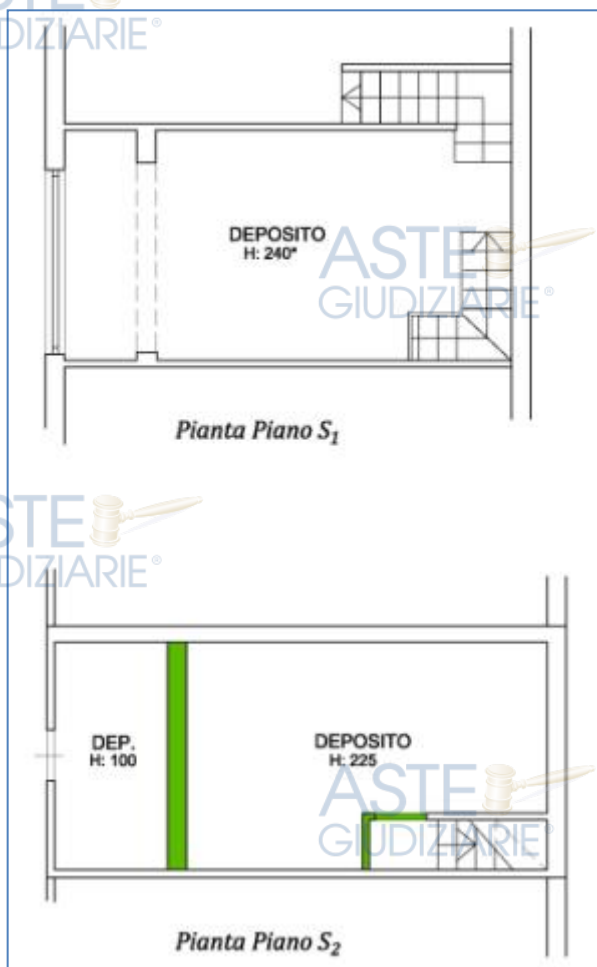


FG. 48 P.LLA 5049 SUB. 9 (Piano Terra)

–Sono state riscontrate delle difformità catastali (cfr. Allegato 1.4) rispetto allo stato di fatto dell'immobile. Per il piano terra (rialzato) queste consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni;

Legenda:

- **Campitura Verde** → Non presente nella planimetria catastale e rilevata
- **Campitura Rossa** → Presente nella planimetria catastale e non rilevata



FG. 48 P.LLA 5049 SUB. 9

–Le difformità, inoltre consistono nella realizzazione impropria della cucina al primo piano interrato. Si rileva, inoltre, un'altezza di 2,40 ml per questo livello, a differenza dei 2,50 ml riportati nella scheda catastale. Infine al secondo piano interrato si è rilevato in una diversa distribuzione interna.

–Per sanare tali irregolarità è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale tramite la redazione di una pratica *Docfa*. Il costo stimato per tale aggiornamento è di € 500,00.

Legenda:

- **Campitura Verde** → Non presente nella planimetria catastale e rilevata
- **Campitura Rossa** → Presente nella planimetria catastale e non rilevata

4) G.E. :

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.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un Appartamento, sito in Caserta (CE) alla Via Tommaso Campanella n° 4. L'appartamento è ubicato al primo terra (*rialzato*) ed è composto da un soggiorno/ingresso, tre camere da letto e due distinti locali w.c.. Da questo livello si accede ad uno spazio esterno di esclusiva proprietà, quali un portico e un piccolo cortile. Dall'appartamento, per il tramite della scala interna si giunge al primo piano seminterrato adibito a deposito di continuo, sempre per una scala interna, si arriva al secondo piano interrato adibito anch'esso a deposito; il tutto confinante con subalterno n° 10 a Nord, con subalterno n° 8 a Sud, con particella n° 323 ad Ovest e con particella n° 5053 ad Est; riportato al N.C.E.U. al **Foglio 48** del Comune di Caserta (CE) **particella n° 5049 subalterno n° 9**, cat. A/2, cl. 4°, p. S₁ - S₂ -T, vani 6.5, R.C. € 604,25; Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione interna. Vi sono una serie di titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 118/2010 del 17/11/2010, Permesso di Costruire n. 46/2011 del 09/06/2011, S.C.I.A. prot. n. 69343/2010, Permesso di Costruire n. 04/2012 del 19/01/2012, S.C.I.A. prot. n. 65404 del 11/08/2011, S.C.I.A. prot. n. 17159 del 22/02/2013, S.C.I.A. n. 652/2014 del 09/10/2014, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad una diversa distribuzione interna dell'appartamento e del deposito al secondo piano interrato; a parere dell'esperto estimatore è possibile ricorre alla sanatoria *ex art.* 6-bis c. 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Non risulta nessun ordine di demolizione del manufatto in oggetto.

5) G.E. :

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 eseguito** (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.

C.E.: Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data **07/06/2024** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **31/07/2024** ai nn° **30773/24890**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con riguardo ai beni pignorati, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la Trascrizione del Pignoramento.

LOTTO UNICO

ATTO DI COMPRAVENDITA giusto rogito del Notaio PALERMITI Concetta del **25/07/2013**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **09/08/2013** ai nn° **28852/21907**, con il quale i Sigg. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** ***** **** e OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** ***** **** , coniugati in regime di comunione legale dei beni acquistavano, dalla Società OMISSIS con sede in Omissis (**), c.f.: ***** , **la piena proprietà** della seguente unità immobiliare e precisamente:

- ✚ **Appartamento** al piano terra, una dispensa ubicata al piano primo interrato ed una cantinola ubicata al secondo piano interrato, con corte e portico annessi all'appartamento al piano terra di esclusiva proprietà, riportato nel N.C.E.U. al **Foglio 48** del Comune di Caserta (CE) alla **particella** n° **5049 sub. 9**, cat. A/2, cl. 4°, p. S1 - S2 -T, vani 6.5, R.C. € 604,25.

Dall'estratto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Caserta (CE), si attesta che la Sig.ra OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/**** e il Sig. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, in data **29/04/1999** hanno contratto matrimonio in Caserta (CE) in regime di comunione legale dei beni.

Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in data **05/05/2021** n° **6636/2020** R.G. è stato disposto lo **scioglimento della comunione legale**

ATTO DI COMPRAVENDITA, giusto rogito del Notaio PROVITERA Paolo del **23/11/2010**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **03/12/2010** ai nn° **45440/31062**, con il quale la Società OMISSIS con sede in Omissis (**), c.f.: ***** *acquistava* dalla Sig.ra OMISSIS Omissis

33

nat* a Omissis (**) il **/**/****, la piena proprietà della seguente unità immobiliare e precisamente:

✚ **Fabbricato** composto da 27,5 vani catastali, tra piano terra e piano primo, da n° 6 garage al piano terra, con annessi aree cortilizie e zonetta di terreno di mq. 920, confinante con Viella Valentino, Viella Pagano, Via Campanella e altre proprietà della società acquirente. L'intero fabbricato è riportato nel N.C.E.U. al **Foglio** 48 del Comune di Caserta (CE) alla **particella** 5033,

- **sub. 1**, Z.c. 2°, cat. A/4, cl. 2°, p. T, vani 1.5, R.C. € 55,78; **sub. 2**, Z.c. 2°, cat. A/5, cl. 3°, p. T, vani 2.0, R.C. € 74,37; **sub. 3**, Z.c. 2°, cat. A/5, cl. 3°, p. T, vani 1.5, R.C. € 55,78; **sub. 4**, Z.c. 2°, cat. A/5, cl. 3°, p. T, vani 2.0, R.C. € 74,37; **sub. 5**, Z.c. 2°, cat. A/4, cl. 4°, p. 1°, vani 4.0, R.C. € 202,45; **sub. 6**, Z.c. 2°, cat. A/4, cl. 3°, p. 1°, vani 4.5, R.C. € 227,76; **sub. 7**, Z.c. 2°, cat. C/6, cl. 5°, p. T, mq. 53,0, R.C. € 145,07; **sub. 8**, Z.c. 2°, cat. C/6, cl. 5°, p. T, mq. 23,0, R.C. € 62,96; **sub. 9**, Z.c. 2°, cat. C/6, cl. 5°, p. T, mq. 21,0, R.C. € 57,48; **sub. 10**, Z.c. 2°, cat. C/6, cl. 5°, p. T, mq. 20,0, R.C. € 54,74; **sub. 11**, Z.c. 2°, cat. C/6, cl. 5°, p. T, mq. 20,0, R.C. € 54,74; **sub. 12**, Z.c. 2°, cat. C/6, cl. 5°, p. T, mq. 20,0, R.C. € 54,74; **sub. 13**, Z.c. 2°, cat. A/5, cl. 3°, p. T, vani 2.0, R.C. € 74,37; **sub. 14**, Z.c. 2°, cat. A/5, cl. 3°, p. T, vani 2.5, R.C. € 92,96; **sub. 15**, Z.c. 2°, cat. A/4, cl. 2°, p. T-1°, vani 4.0, R.C. € 148,74; **sub. 16**, Z.c. 2°, cat. A/4, cl. 2°, p. T-1°, vani 3.5, R.C. € 130,15;

✚ **Appezamento di terreno** è riportato al N.C.T. del Comune di Caserta al **Foglio** 48 **particella** n° 547, agrumeto di 2° classe, are 7.07, R.D. € 12,05 R.A. 2,92; **particella** n° 5035 (derivante dal frazionamento della particella n° 546), agrumeto di 2° classe, are 2.13, R.D. € 3,63 R.A. 0,88.

ATTO DI DIVISIONE - CESSIONE, giusto rogito del Notaio MUSTO Giovanni Battista del **29/09/1978**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **27/10/1978** ai nn° **19763/17305**, con cui i germani OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/**** e OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, procedevano alla divisione dei beni, attribuendo, tra l'altro, alla Sig.ra OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, la **piena proprietà**

delle unità immobiliari su cui, a seguito di demolizione e ricostruzione, è stato realizzato l'unità immobiliare oggetto della seguente procedura.

ACCETTAZIONE DELLA SUCCESSIONE in virtù di atto per Notaio Salvatore LAURENZA in data 29/10/1960 e trascritto in data 08/11/1960 ai nn° 33394/30133, in cui i Sigg. OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis, hanno accettato puramente e semplicemente l'eredità paterna.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE in virtù di testamento pubblicato con verbale per Notaio Carlo BARLETTA in data 16/05/1959 e registrato a Maddaloni il 18/05/1959 al n° 1088 e trascritto in data 19/05/1959 ai nn° 15210/1368, per decesso del padre OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/**** e deceduto in Caserta in data 04/05/1959, giusta Denuncia n° 249 Volume 224 presentata presso l'Ufficio del Registro di Caserta e trascritta in data 04/12/1959 ai nn° 35129/31791), con il quale il Sig. OMISSIS Omissis aveva lasciato **l'usufrutto** in favore del coniuge Sig. OMISSIS Omissis (*nata in data **/**/**** e deceduta in data 09/12/1973*) e la **nuda proprietà** in parti uguali ai figli, OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis, delle unità immobiliari su cui, a seguito di demolizione e ricostruzione, è stato realizzato l'unità immobiliare oggetto della seguente procedura.

6) G.E. : **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:

- iv. **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);
 - v. **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);
 - vi. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

RIFERIMENTO URBANISTICO

L'immobile, oggetto di procedura espropriativa, è situato nel Comune di Caserta (CE), in zona urbanistica **A₂ (centro storico)**, del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Caserta. L'area è specificamente disciplinata dal Piano di Recupero (P.d.R.) di *San Clemente*, in particolare dalle **Unità Minime di Intervento (U.M.I.) 7.12 e 7.9**. La coerenza degli interventi con i dettami urbanistici è stata verificata tramite la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.).

La storia edilizia dell'immobile è definita da una serie di titoli abilitativi rilasciati, che documentano gli interventi realizzati.

TITOLI ABILITATIVI

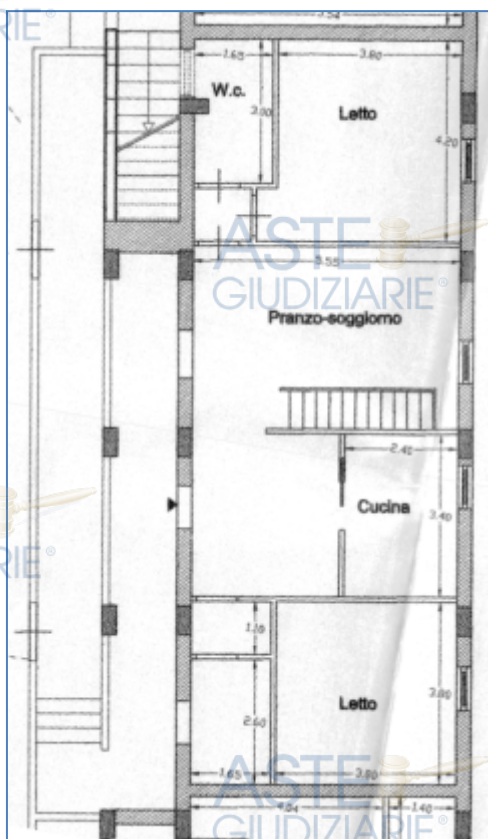
- **Permesso di Costruire n. 118/2010 del 17/11/2010**: autorizzazione per il risanamento conservativo, mediante fedele ricostruzione, di un complesso edilizio denominato "Edificio A e B", resasi necessaria per documentate ragioni statiche.
- **Permesso di Costruire n. 46/2011 del 09/06/2011**: autorizzazione al recupero del sottotetto (in accordo con la Legge Regionale n° 15/2000) e variante alla S.C.I.A.

(Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. n. 69343/2010. Quest'ultima riguardava l'abbattimento e la fedele ricostruzione di volumi confinanti acquisiti in corso d'opera.

- **Permesso di Costruire n. 04/2012 del 19/01/2012:** documento che unifica graficamente i precedenti titoli edilizi relativi alle U.M.I. 7.12 e 7.9. Include varianti significative, come la modifica della copertura dell'edificio P1, la creazione di un sottotetto non abitabile sull'edificio A, e l'ampliamento al piano terra dell'edificio P1. Questo permesso incorpora varianti ai P.d.C. n. 82/2010 e n. 46/2011, nonché alla S.C.I.A. n. 775/2011 (prot. n. 65404 del 11/08/2011), anch'essa relativa ad abbattimento e ricostruzione di volumetrie adiacenti acquisite durante i lavori.
- **S.C.I.A. prot. n. 17159 del 22/02/2013:** notifica di una diversa distribuzione degli spazi interni.
- **S.C.I.A. n. 652/2014 del 09/10/2014** (prot. n. 70754): ultima variante in corso d'opera, presentata dalla **Società Imma S.r.l.** con sede in Caserta (CE) *frazione* San Clemente alla via Campanella n° 2, per lievi modifiche interne ai sensi dei P.d.C. n. 04/2012 e della S.C.I.A. prot. n. 17159/2013.

CONFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI RISPETTO AL TITOLO ABILITATIVO

Il fabbricato edilizio, cui l'unità pignorata oggetto della seguente perizia è parte integrante, è stato realizzato tra il 2010 ed il 2013.



S.C.I.A. n° 652/2014 del 09/10/2024 (Piano Terra)



Sovrapp. tra Rilievo e S.C.I.A. (Piano Terra)

A seguito di sopralluogo si è **accertata la rispondenza** dell'immobile pignorato all'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. n. 652/2014 del 09/10/2014 (prot. n. 70754), a meno di una diversa distribuzione interna e riduzione di una piccola porzione di s.n.r. (area di corte) così come evidenziato nella planimetria sopra riportata.



S.C.I.A. n° 652/2014 del 09/10/2024 (Piano S1)



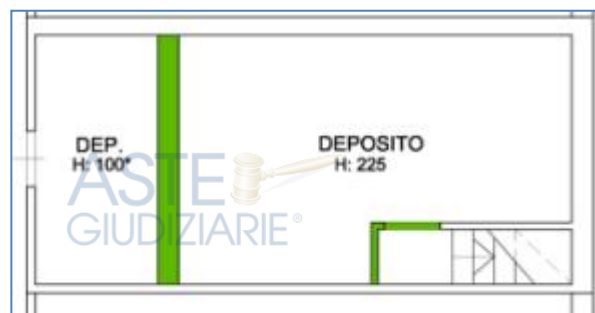
Sovrapposizione tra Rilievo e S.C.I.A. (Piano S1)

Al primo piano interrato, durante il sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una cucina. Questa installazione costituisce una modifica impropria della destinazione d'uso originaria dell'ambiente, classificato urbanisticamente come deposito. Considerando la sua non

conformità con la destinazione d'uso prevista, si rende necessaria la rimozione della stessa. A supporto di tale richiesta, si evidenzia che l'ambiente non possiede le caratteristiche dimensionali e di aerazione (*in particolare, l'altezza interna*) necessarie a soddisfare i requisiti minimi per essere classificato come superficie utile abitabile, come stabilito dalle normative edilizie vigenti.



S.C.I.A. n° 652/2014 del 09/10/2024 (Piano S2)



Sovrapposizione tra Rilievo e S.C.I.A. (Piano S2)

Infine al secondo piano interrato è stata rilevata una difformità nella disposizione interna e un frazionamento della superficie non residenziale che ha portato alla creazione di un piccolo deposito accessibile dall'area comune e con un'altezza differente da quella riportata nel titolo edilizio.

In riferimento alla difformità è possibile la presentazione della C.I.L.A. in "sanatoria" ai sensi dell'art. 6-bis c. 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., poiché l'intervento è stato realizzato senza le dovute autorizzazione.

Si indica un costo per la regolarizzazione urbanistica, di € 5.000,00 tra spese tecniche, sanzione e spese amministrative.

Non risultano infine, emesse **ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà** ad opera degli enti pubblici territoriali; **non** è stato reperito né il **Certificato di Agibilità** né l'**attestato di certificazione energetica** ex D.Lgs. 311/2006.

7) G.E. :

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **sogetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **sogetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto

deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

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

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

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

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

L'immobile è occupato dal **debitore esecutato**, Sig. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il

//****, c.f.: *** ** ***** ** (v. *certificato di residenza storico*).

8) G.E. :

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:

g) 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;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

k) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

l) 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).

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

- Non risultano altre domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- **Risulta per il bene pignorato il Regolamento condominiale (cfr. allegato)** con le relative tabelle millesimali; Inoltre in data 29/04/2024 l'assemblea condominiale ha deliberato l'approvazione di nuove tabelle millesimali poiché quelle originariamente redatte dal costruttore presentano diversi errori.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;

14/10/2016 rep. n° 5272/4196, *in favore* del **BANCO DI NAPOLI S.p.A.** con sede in Napoli (NA) c.f.: 04485191219

Difformità catastali: come indicato al quesito 3), i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari, si stimano in € 500,00; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;

Difformità urbanistico - edilizie: come indicato al quesito 6) il costo per la regolarizzare del compendio pignorato è pari ad € 5.000,00; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;

9) G.E. : **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.

C.E.: **LOTTO UNICO**

Il bene pignorato non ricade in zona demaniale né appartiene al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di ente pubblico. Non risultano provvedimenti di declassamento e non sono in corso pratiche per lo stesso.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del

1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

C.E.: LOTTO UNICO

Dalle indagini esperite è possibile accertare che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o da uso civico; inoltre non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) e non costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D.Lgs. 42/2004.

11) G.E. :

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

Per l'unità immobiliare è costituito **il condominio** "Parco Rosa" e da informazioni reperite, presso l'amministratore p.t., si rileva:

- 1) L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammontano ad € 362,30;
- 2) Vi sono spese straordinarie già deliberate (*lavori condotta idrica*) ma non ancora scadute;
- 3) Risultano spese condominiali scadute e non pagate alla data delle perizia per un totale di € 2.046,68 salvo conguaglio (*cf. allegato*). Tale somma sarà decurtata dal valore di stima.
- 4) Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

12) G.E. :

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.

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

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

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

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

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

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

caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato. Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- livello di piano;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unita accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).
-
- la superficie principale.

I comparabili o *comparables* trovati sono tre, denominati con le lettere A, B e C, e di essi si conosce il prezzo, la data di compravendita, la superficie principale e dei balconi, il numero dei servizi, il livello di piano e lo stato di manutenzione. Tutti questi elementi sono raccolti e riportati nella tabella dati.

TABELLA DATI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
prezzo totale (PRZ)	170.000,00	135.000,00	145.000,00
data (DAT)	1	4	3
sup. princ. (SUP)	135,00	105,00	125,00
balconi (BAL)	10,00	6,00	10,00
servizio (SER)	2	2	1
livello di piano (LIV)	1	2	2
stato manutenz. (STM)	2	2	2

(STM) = 1 – Scarso; 2 – Sufficiente; 3 – Buono; 4 – Ottimo;

Si passa all'analisi dei prezzi marginali. Ricordiamo che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Le caratteristiche che abbiamo preso in esame per la valutazione che stiamo effettuando sono la data, la superficie principale, la superficie dei balconi, i servizi, il livello di piano e lo stato di manutenzione.

Il prezzo marginale della data si calcola moltiplicando il prezzo del comparabile in esame per il rapporto fra il rapporto mercantile della data ed i mesi dell'anno (12). Il prezzo marginale della superficie principale è dato da

Prezzo marginale della Data **p(DAT)**:

$$(DAT)_j = Prz \times 0,02/12$$

$$(DAT)_A = 170.000,00 \cdot 0,02/12 = 283,33$$

$$(DAT)_B = 135.000,00 \cdot 0,02/12 = 225,00$$

$$(DAT)_C = 145.000,00 \cdot 0,02/12 = 241,67$$

Il prezzo marginale della superficie principale è dato da $p(\text{Sup}) =$

$$P(\text{Sup})_j = P / (S + \pi \cdot s)$$

dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

S = superficie principale del comparabile in esame;

π = rapporto mercantile della superficie principale/superficie dei balconi (adottando un Rapporto Mercantile pari a $\pi = 0,3$);

s = superficie dei balconi del comparabile in esame.

$$P(\text{Sup})_A = 170.000,00 / 135 + 0,30 \cdot 10,00 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.231,88}$$

$$P(\text{Sup})_B = 135.000,00 / 105 + 0,30 \cdot 6,00 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.264,04}$$

$$P(\text{Sup})_C = 145.000,00 / 125 + 0,30 \cdot 10,00 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.132,81}$$

Il prezzo marginale che si userà sarà il più basso di quello calcolato fra i tre comparabili, in quanto esso è posto pari al minimo dei prezzi medi considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità.

Il prezzo marginale dei balconi è calcolato con il relativo rapporto mercantile riferito al prezzo marginale della superficie principale prima ricavato, e quindi sarà:

$$p(\text{Bal}) = p(\text{Sup}) \cdot \pi$$

$$p(\text{Bal})_A = 1.231,88 \cdot 0,30 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 369,56}$$

$$p(\text{Bal})_B = 1.264,04 \cdot 0,30 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 379,21}$$

$$p(\text{Bal})_C = 1.132,81 \cdot 0,30 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 339,84}$$

Il prezzo marginale del servizio è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato e cioè:

$$p(\text{SER}) = C (1 - t/n) = \text{€} \text{ 3.900,00}$$

dove:

C = costo di ricostruzione a nuovo (€ 7.500,00);

t = vetustà del servizio (si assume come media 12 anni);

n = vita utile del servizio (si assume come media 25 anni).

Il prezzo marginale del livello di piano è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo secondo la posizione dell'immobile da valutare rispetto

all'immobile di confronto, e cioè se il comparabile si trova allo stesso piano o inferiore rispetto all'immobile da valutare o se si trova ad un piano superiore, si avrà un valore positivo o negativo. Il prezzo marginale del livello di piano sarà dato da:

$$p(\text{LIV}) = P \cdot k$$

dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

k = saggio di variazione dei prezzi (rapporto mercantile pari a 0,005).

$$p(\text{LIV})_A = 170.000,00 \cdot 0,005 = 850,00$$

$$p(\text{LIV})_B = 135.000,00 \cdot 0,005 = 675,00$$

$$p(\text{LIV})_C = 145.000,00 \cdot 0,005 = 725,00$$

Si passa alla tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si sottrarrà alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immobile di confronto, moltiplicandola per il prezzo marginale.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	PREZZO MARGINALE A	PREZZO MARGINALE B	PREZZO MARGINALE C
p(DAT)	283,33	225,00	241,67
p(SUP)	1.231,88	1.264,04	1132,81
p(BAL)	369,56	379,21	339,84
p(SER)	3.900,00	3.900,00	3.900,00
p(LIV)	850,00	675,00	725,00
p(STM)	15.000,00	15.000,00	15.000,00

LOTTO UNICO

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è di **116,86 m²**, di cui **5,04 m²** di porticato, da cui considerando i *comparables* precedentemente analizzati si ricava:

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
prezzo	170.000,00	135.000,00	145.000,00
data	- 283,33	-900,00	-725,00
sup. princ.	- 20.549,22	13.435,16	-9.221,09
balconi	- 1.685,63	- 326,25	- 1.685,63
servizio	0,00	0,00	3.900,00
livello di piano	- 850,00	- 1.350,00	- 1.450,00
stato manutenz.	0,00	0.000,00	0,00
Prezzi corretti	146.631,82	145.858,91	150.818,25

La correzione del prezzo, per la superficie principale, a seconda del comparabile si ha:

$$\text{Sup. Princ.}_{A-B-C} = (\text{sup.Princ}_x - \text{sup. Princ.}_{A-B-C}) \times p(\text{SUP})_{\min}$$

La correzione del prezzo, per la superficie dei balconi, a seconda del comparabile si ha:

$$\text{Sup. balconi}_{A-B-C} = (\text{sup. Balconi}_x - \text{sup. Balconi}_{A-B-C}) \times p(\text{BAL})_{\text{min.}}$$

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta %

$$d\% = P_{\text{max}} - P_{\text{min}} / P_{\text{min}} < 5\%$$

$$d\% = (150.818,25 - 145.858,91) / 145.858,91 = 3.40\% < 5\%$$

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti, e quindi da: $V = 150.818,25 + 146.631,82 + 145.858,91 / 3$

Il valore di stima è, per arrotondamento, si assume pari a **€ 147.769,67**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare individuata come **LOTTO UNICO** di vendita sita in Caserta (CE) alla Via Tommaso Campanella n° 4, censita al N.C.E.U. al Foglio **48** del Comune di Caserta (CE) alla particella n° **5049** sub. **9**, cat. A/2, cl. 4°, p. S₁ - S₂ -T, vani 6.5, R.C. € 604,25, di proprietà dei Sigg. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * **** * e OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * **** * , in ragione della quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 146.769,67**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 500,00;
- Le spese per la presentazione del Certificato di Agibilità pari ad € 3.000,00;
- Le spese condominiali ordinarie e straordinarie pari ad € 2.046,68;
- Le spese tecniche per sanare le difformità catastali pari ad € 500,00;
- Le spese tecniche e amministrative per sanare l'immobile alla disciplina urbanistica, pari a € 5.000,00;

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **€ 120.000,00 (Centoventimila euro/00)**.

13) G.E. :

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di

progetto di divisione.

C.E.: LOTTO UNICO

Il pignoramento non tratta di quota indivisa e dunque si è proceduto alla valutazione dell'intera quota.

14) G.E. :

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

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

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

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

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

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

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

C.E.: Dai certificati rilasciati dal Comune di Caserta (CE), si evince:

che la Sig.ra OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/**** ha residenza anagrafica sia alla data del Pignoramento che attuale in Caserta (CE) al Viale Delle Betulle n° 5 Sc. A, mentre il Sig. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, ha residenza anagrafica sia alla data del Pignoramento che attuale in Caserta (CE) - *Fraz. San Clemente* Via Tommaso Campanella n° 4.

Infine dal Registro degli Atti di Matrimonio, del Comune di Caserta (CE), si attesta che il Sig. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/**** e la Sig.ra OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, in data **29/04/1999** hanno contratto matrimonio in Caserta (CE) in regime di comunione legale dei beni.

Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in data **05/05/2021** n° 6636/2020 R.G. è stato disposto lo **scioglimento della comunione legale**

C O N C L U S I O N I

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO: Piena ed intera proprietà di un Appartamento, sito in Caserta (CE) alla Via Tommaso Campanella n° 4. L'appartamento è ubicato al primo terra (*rialzato*) ed è composto da un soggiorno/ingresso, tre camere da letto e due distinti locali w.c.. Da questo livello si accede ad uno spazio esterno di esclusiva proprietà, quali un portico e un piccolo cortile. Dall'appartamento, per il tramite della scala interna si giunge al primo piano seminterrato adibito a deposito di continuo, sempre per una scala interna, si arriva al secondo piano interrato adibito anch'esso a deposito; il tutto confinante con subalterno n° 10 a Nord, con subalterno n° 8 a Sud, con particella n° 323 ad Ovest e con particella n° 5053 ad Est; riportato al N.C.E.U. al **Foglio 48** del Comune di Caserta (CE) **particella n° 5049 subalterno n° 9**, cat. A/2, cl. 4°, p. S₁ - S₂ -T, vani 6.5, R.C. € 604,25; Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione interna. Vi sono una serie di titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 118/2010 del 17/11/2010, Permesso di Costruire n. 46/2011 del 09/06/2011, S.C.I.A. prot. n. 69343/2010, Permesso di Costruire n. 04/2012 del 19/01/2012, S.C.I.A. prot. n. 65404 del 11/08/2011, S.C.I.A. prot. n. 17159 del 22/02/2013, S.C.I.A. n. 652/2014 del 09/10/2014, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad una diversa distribuzione interna dell'appartamento e del deposito al secondo piano interrato; a parere dell'esperto estimatore è possibile ricorre alla sanatoria *ex art.* 6-bis c. 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Non risulta nessun ordine di demolizione del manufatto in oggetto

NEGOZIO DI ACQUISTO: ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio PALERMITI Concetta del **25/07/2013**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **09/08/2013** ai nn° **28852/21907**.

- **A FAVORE:** Sigg. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * **** * e OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * **** * , coniugati in regime di comunione legale dei beni.
- **CONTRO:** Società OMISSIS S.R.L. con sede in OMISSIS (**), c.f.: *****

Dall'estratto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Caserta (CE), si attesta che la Sig.ra OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/**** e il Sig. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, in data **29/04/1999** hanno contratto matrimonio in Caserta (CE) in regime di comunione legale dei beni.

Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in data **05/05/2021** n° 6636/2020 R.G. è stato disposto lo **scioglimento della comunione legale**

TRASCRIZIONI CONTRO:

Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data **31/07/2024** ai nn° R.G.: **30773/R.P.:24890**.

- **A FAVORE:** INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede in Torino (TO) c.f.: 00799960158
- **CONTRO:** Sigg. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * **** * e OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * **** * .

ISCRIZIONI CONTRO:

Iscrizione d'Ipoteca Volontaria, iscritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data **04/10/2013** ai nn° R.G.:**32635/R.P.:2649**;

- **A FAVORE:** CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A. con sede in Parma (PR) c.f.: 02113530345
- **CONTRO:** Sigg. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * **** * e OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * **** * .



A margine di dette formalità si rileva:

SURROGAZIONE art. 120 Quater del D.Lgs. n° 385/1993, annotata in data **11/10/2023** ai nn° **38128/4094**, a seguito di Atto Notarile pubblico per Notaio RONZA Michele del 14/10/2016 rep. n° 5272/4196, *in favore* del **BANCO DI NAPOLI S.p.A.** con sede in Napoli (NA) c.f.: 04485191219

VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un **Appartamento** ubicato in Caserta (CE) alla Via Tommaso Campanella n° 4, censito al N.C.E.U. al **Foglio** 48 del Comune di Caserta (CE) **particella** n° 5049 **subalterno** n° 9, cat. A/2, cl. 4°, p. S₁ - S₂ -T, vani 6.5, R.C. € 604,25; di proprietà dei Sigg. OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * e OMISSIS Omissis nat* a Omissis (**) il **/**/****, c.f.: *** ** * , ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 146.769,67.**

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 500,00;
- Le spese per la presentazione del Certificato di Agibilità pari ad € 3.000,00;
- Le spese condominiali ordinarie e straordinarie pari ad € 2.046,68;
- Le spese tecniche per sanare le difformità catastali pari ad € 500,00;
- Le spese tecniche e amministrative per sanare l'immobile alla disciplina urbanistica, pari a € 5.000,00;

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10 %, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di:

€ 120.000,00 (Centoventimilaeuro/00)

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto con scienza e coscienza.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Giovanni MORGILLO



A L L E G A T I**1. ALLEGATO 1: LOTTO UNICO**

- 1.1. Planimetria con indicazione con ottici
 - 1.1.1. Rilievo Fotografico
- 1.2. Rilievo Planimetrico
- 1.3. Confronto tra Rilievo e Titolo edilizio
- 1.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale
- 1.5. Visura storica catastale
- 1.6. Elenco Immobili
- 1.7. Elaborato Planimetrico
- 1.8. Planimetria catastale
- 1.9. Estratto di Mappa Catastale storico
- 1.10. S.C.I.A. prot. n° **70754** del **09/10/2024**
- 1.11. Ispezioni Ipotecarie
- 1.12. Regolamento Condominiale + Tabelle Millesimali
- 1.13. Estratto spese condominiali
- 1.14. Verbale assemblea condominiale
- 1.15. Certificazioni anagrafiche comunali - *Nascita - Matrimonio - Residenza*
- 1.16. Atto di Compravendita del 25/07/2013
- 1.17. Atto di Compravendita del 23/11/2010
- 1.18. Atto di Divisione-Cessione del 29/09/1978
- 1.19. Denuncia di Successione n° 249 Vol. 224 del 30/11/1959
- 1.20. Verbale di Sopralluogo
- 1.21. Controllo della documentazione – *stesura definitiva*
- 1.22. Ricevuta invio allegato peritale ai debitori eseguiti