

ASTE
GIUDIZIARIE®
Esecuzione Immobiliare

promossa da:



Procedura n. 218/2025 R.G.E.

**Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode Giudiziario Avv. Francesco Isemia**

ELABORATO PERITALE

San Felice a Cancelli (CE)
C.F. - fg. 500, p.lla 908 sub 8
C.T. - fg. 23, p.lle 372 e 373

f
fabio
BUZZO
a
architetto

81100 CASERTA, Via Pirandello 45
cell. 338 7133212
arch.fabiobuzzo@gmail.com
fabio.buzzo@archiworldpec.it
p.i. 03287000545
c.f. BZZ FBA 77L22 B963T



INDICE

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	20
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	26
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	26
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	29
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	34
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	34
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	36
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	36
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	36
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	36
Criterio di Stima	37
Valutazione unità abitativa – Fg. 500, p.lla 908 sub 8	37
Valutazione terreni – Fg. 23, p.lle 372 e 373	41
Stima dell'intero lotto	43
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	43
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	43
CONCLUSIONI	44

ALLEGATI

1. documentazione fotografica (n. 30 foto);
2. estratti di mappa catastale del foglio 500 e del foglio 23 del Comune di San Felice a Cancelli (CE);
3. sovrapposizione dell'estratto di mappa alla foto aerea ed individuazione del lotto oggetto di pignoramento;
4. n. 7 visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
5. n. 4 partite catastali, Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
6. accesso agli atti catastali per variazione n. CE0543036 del 17.11.2010 e busta n. 786;
7. planimetria catastale del sub 8 e planimetria storica del sub 7;
8. n. 3 elenchi sintetici delle formalità, in ordine cronologico;
9. nota di trascrizione nn. 34686/27491 del 16.9.2022 – accettazione di eredità;
10. nota di trascrizione nn. 14989/10304 del 26.4.2011 – denuncia di successione;
11. atto di compravendita per Notaio Giuseppe Stella del 8.9.2022, rep. n. 5179/3608;
12. atto di compravendita per Notaio Maria Rosaria Ammirati del 9.7.2014, rep. n. 42179/7594;
13. atto di donazione per Notaio Renata Gisolfi del 21.11.1974, rep. n. 33556/2675;
14. atto di vendita per Notaio Alfonso Basile del 21.10.1961, rep. n. 6186/1320;
15. atto di compravendita per Notaio Roberto Ferrara del 22.6.1957, rep. n. 3932/1160;
16. atto per Notaio De Ruggi Michele dell'8.3.1932;
17. rilievo dello stato reale dei luoghi, scala 1:100;
18. DIA prot. n. 14246 del 29.12.2010 con grafici allegati;
19. planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali-urbanistiche, scala 1:100;
20. Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni pignorati;
21. stima dell'indennità di occupazione;
22. certificato usi civici;
23. certificato di residenza e dello stato civile del debitore esecutato;
24. comparabili per la stima;
25. attestazione invio copia della perizia alla debitrice e al creditore.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Emiliano Vassallo dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)
Procedimento esecutivo n. 218/2025 R.G.E.
promosso da

LOTTO UNICO (C.F. fg. 500, p.lla 908 sub 8 – C.T. fg. 23, p.lle 372 e 373)

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione agli atti, in accordo col Custode Giudiziario, Avv. Francesco Isernia, in data 30 gennaio si recava presso i compendi pignorati siti in San Felice a Cancelli (CE), Vico Alpestre 12 (come da visura catastale). Sui luoghi non vi era la presenza né del proprietario né di un suo delegato e, non essendovi certezza della precisa localizzazione dei beni pignorati, il Custode Giudiziario ed il sottoscritto si recavano presso l'abitazione di residenza dell'esecutato il quale riferiva di non poter essere presente alle operazioni peritali per motivi di salute. Il Custode Giudiziario, preso atto della delicata situazione prendeva appuntamento per il sopralluogo con altro soggetto indicatogli dall'esecutato. In data 27 febbraio alle ore 15.30 il sottoscritto, insieme al Custode Giudiziario, si recava nuovamente in San Felice a Cancelli (CE), Vico Alpestre dove la persona delegata dell'esecutato si attendeva presso i luoghi di causa ubicati in detto vicolo al civico 18. In tale sede, il sottoscritto eseguiva le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati consistenti in un fabbricato residenziale unifamiliare con pertinenze e due terreni tra loro e ad esso adiacenti.

Il sottoscritto, per l'espletamento dell'incarico, ha inoltre provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Caserta, del Comune di San Felice a Cancelli (CE), dell'Archivio notarile distrettuale di Santa Maria Capua Vetere e dell'ufficio Usi civici della Regione Campania.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**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.la 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

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

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 sospende 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Il **diritto reale dei beni pignorati** è la piena ed intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento. I **beni pignorati** (come da atto di pignoramento) si identificano al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Cancelli (CE) al fg. 500, p.la 908 sub 8 e al Catasto Terreni dello stesso Comune al fg. 23, p.la 372 e p.la 373. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita del Notaio Giuseppe Stella, rep. n. 5179/3608 del 8 settembre 2022,

cfr. All. 11

non si rilevano "difformità formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (25.7.2025).

Si riscontrano **"difformità sostanziali"**, ossia difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale (si rimanda alla risposta al quesito n. 3).

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ALLA FOTO AEREA E INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni pignorati non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato dei beni pignorati e considerando che i beni identificati al C.F. foglio 500, particella 908, sub 8 ed al C.T. foglio 23, p.lle 372 e 373 corrispondono ad un'unità immobiliare residenziale e terreni adiacenti tra loro, tutti aventi accesso da Vico Alpestre 18, si procede alla formazione del seguente lotto unico:

LOTTO UNICO così composto:

- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Cancellò (CE) al fg. 500, p.la 908, sub 8 (categoria A/2); al catasto terreni fg. 500, p.lle 471 e 472;
- unità immobiliare identificata al catasto terreni del Comune di San Felice a Cancellò (CE) al fg. 23, p.la 372;
- unità immobiliare identificata al catasto terreni del Comune di San Felice a Cancellò (CE) al fg. 23, p.la 373;

cfr. All. 4

Confini del Lotto

Il lotto unico sopra identificato confina a nord con la p.la 470 del fg 500, ad est con i terreni identificati alle p.lle 5052 e 5355 del fg 23, a sud con la p.la 5471 del fg 23 e ad ovest con Vico Alpestre e con le p.lle 841 e 5417 del fg 500.

cfr. All. ti 2 e 7

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.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

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.

LOTTO UNICO

Il lotto, sito nel Comune di San Felice a Cancelli (CE), Vico Alpestre 18, è formato da un edificio principale con un'abitazione al piano terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile, un edificio pertinenziale con piano terra e sottotetto non abitabile ed un ulteriore piccolo manufatto non accessibile al momento del sopralluogo, oltre a due terreni ad essa adiacenti sul lato sud. L'accesso al lotto avviene da un passaggio comune ad altre unità costituito da una scalinata che collega il livello strada al cortile al piano terra dell'edificio principale. Attraverso tale passaggio comune si accede anche alle pertinenze facenti parte del lotto. Al terreno identificato con la p.lla 372 è possibile accedere solo dal cortile dell'edificio principale mentre a quello identificato alla p.lla 373 si accede da spazio comune.

Non è presente il condominio

Il cespite è dotato di un passaggio comune e di un cortile comune antistante l'edificio pertinenziale. Tali elementi risultano pavimentati con cemento ricoperto da guaina impermeabile di colore rosso.

Il cespite immobiliare in oggetto è sito in zona sud-est del centro urbano del Comune di San Felice a Cancelli (CE) e l'accesso ad esso avviene in fondo al Vico Alpestre. Esso è una piccola traversa che da Via Concezione - Via Casazenga procede in salita in direzione est ed è caratterizzata da abitazioni in linea di vecchia costruzione alcune delle quali di recente ristrutturazione.

San Felice a Cancelli è un comune situato nella provincia di Caserta, nella regione Campania. Conta circa 16.800 abitanti e si estende su una superficie di circa 27 kmq.

La sua posizione pressoché centrale rispetto alle provincie di Napoli, Caserta e Benevento la rendono una zona strategica per raggiungere importanti città e attrazioni della regione. Il comune, caratterizzato dalla presenza di ampie aree agricole circostanti, è facilmente accessibile tramite la Strada Provinciale 338, che attraversa il centro abitato. Tra le attrazioni presenti nel territorio comunale vi è il Castello di Matinale nella frazione di Cancelli e il Santuario di Sant'Angelo a Palombara situato sul Monte Sant'Angelo a sud del centro di San Felice a Cancelli.

La zona dove sono ubicati i beni in oggetto è urbanizzata e ben servita. Nelle immediate vicinanze sono presenti la scuola primaria Don Lorenzo Milani dell'IC Francesco Giosuè, la chiesa di San Leonardo Abate, la Chiesa Madre di San Felice ed alcune attività commerciali al dettaglio; a meno di un chilometro, nel centro del Comune di San Felice a Cancelli vi sono poi il Municipio, varie chiese, altri uffici pubblici, scuole pubbliche ed ulteriori attività commerciali. Poco lontano, a circa 2 chilometri, vi è la presenza del Presidio ospedaliero e del mercato settimanale. L'edificio principale ha struttura portante con pareti in blocchi di tufo; le facciate sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del sottotetto; la copertura è costituita da una falda inclinata con tegole in cotto su travi in legno. Esso si compone di un locale di sgombero al piano seminterrato, un locale cucina-pranzo, una camera, un wc ed un cortile al piano terra, un

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

sottotetto non abitabile ed un lastricato al piano primo. Il locale di sgombero al piano seminterrato, avente altezza netta interna pari a 2,70 m, ha accesso dal passaggio comune, sviluppa una superficie netta pari a 11,40 mq e una superficie lorda pari a 18,25 mq. Ha una piccola apertura con inferriata e senza infisso che si affaccia ad ovest, su strada. La porta di accesso è in ferro e vetro; la pavimentazione è in piastrelle di monocottura e le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli intonaci presentano macchie e scrostature in più punti.

Al piano terra, i locali cucina-pranzo e camera hanno altezza netta interna pari a 3,20 m e sviluppano rispettivamente superfici nette pari a 17,65 mq e 25,70 mq. Il wc ha un'altezza netta interna pari a 2,55 m e una superficie netta pari a 2,95 mq. La cucina-pranzo ha l'accesso ad est, dal cortile pertinenziale, ed ha una finestra alta a sud; la camera, collegata alla cucina mediante una porta in legno, ha anch'essa un accesso ad est dal cortile pertinenziale ed una porta-finestra ad ovest che dà accesso ad un balconcino che si affaccia sul Vico Alpestre. Al wc si accede dalla camera e ha una finestra con esposizione verso nord. Gli infissi sono tutti in legno e vetro con scuri e le finestre sono dotate di inferriate. All'interno le pareti sono trattate con intonaco civile e tinteggiate; esse presentano scrostature e macchie di umidità in diversi punti. Il piano primo, al quale si accede dal cortile pertinenziale mediante una scala in ferro, è costituito in parte da area lastricata ed in parte da sottotetto non abitabile. Il sottotetto ha un'altezza netta interna variabile da 0,90 m a 2,10 m per un'altezza netta interna media pari a circa 1,50 m. Considerando solo le aree con altezza maggiore ad 1,50 m, la superficie netta è pari a 13,15 mq e la superficie lorda è pari a 17,65 mq.

Le pareti sono prive di intonaci, la copertura, composta da travi in legno e tegole in cotto, è a vista e la pavimentazione è costituita da solo massetto di cemento. Il lastricato è ricoperto da guaina impermeabilizzante ed è delimitato da ringhiera in ferro verniciato.

L'edificio pertinenziale composto da locale di sgombero al piano terra e sottotetto, ha struttura portante con pareti in blocchi di tufo; le facciate sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del sottotetto; la copertura è presumibilmente costituita da una falda inclinata con tegole in cotto su travi in legno. L'altezza interna netta del locale di sgombero è pari a 3,40 m, la superficie netta è pari a 20,75 mq mentre quella lorda è pari a circa 30,95 mq. L'accesso avviene da un cortile comune attraverso una porta esposta ad ovest; vi è poi una finestra alta che espone verso sud. Gli infissi sono in legno e vetro con scuri e le finestre sono dotate di inferriate. All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate e presentano diverse macchie di umidità ed alcune scrostature d'intonaco. Il sottotetto non è accessibile ma dalla planimetria catastale si evince un'altezza netta interna variabile da 1,00 m a 2,10 m con un'altezza netta interna media pari a circa 1,55 m. Considerando solo le aree con altezza maggiore ad 1,50 m, si presume una superficie netta pari a 11,35 mq ed una superficie lorda pari a 17,80 mq.

Il manufatto, contenente presumibilmente un wc (non è stato possibile entrare), ha struttura portante con pareti in blocchi di tufo; le facciate sono intonacate e tinteggiate; la copertura è piana e al di sopra di essa sono allocati due serbatoi di forma e dimensione differenti. Osservando il manufatto dall'esterno si può supporre che l'altezza netta interna sia all'incirca pari a 2,30 m mentre la superficie lorda è pari a 5,85 mq. Sulla porta di accesso, posta sulla facciata nord, è presente una pensilina con struttura metallica e pannelli in materiale plastico. Non sono presenti finestre.

I due terreni, ubicati a sud dell'edificio principale, hanno una forma pressoché trapezoidale e sono adiacenti tra loro. Sono interclusi poiché non vi è accesso diretto dalla strada e sono confinanti con beni di altri proprietari e con beni oggetto di pignoramento dai quali hanno l'unico accesso. Inoltre non vi è la possibilità di accesso con mezzi rotabili. Essi sono due terrazzamenti leggermente degradanti verso ovest con la p.lla 373 in una posizione più alta di circa 1,50 metri rispetto alla p.lla 372 e sono divisi da una muratura a secco sormontata da rete con pali in cemento. I terreni sono entrambi incolti ma vi è la presenza di alcuni ulivi e di alcuni alberi da frutto. Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale alla foto aerea, risulta che sulla particella 372 insiste una porzione dell'edificio principale, il cortile pertinenziale antistante ed il manufatto wc sopra descritti; sulla particella 373 insistono invece una porzione di spazio comune

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

pavimentato come il cortile e due capanni in lamiera e legno per ricovero di attrezzi. Per quanto riguarda l'unità abitativa, i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono pari a 1,00 per i vani principali, inoltre, considerando gli affacci, l'ubicazione, gli accessi e la funzionalità, a 0,25 per il balcone, a 0,30 per i locali di sgombero, a 0,20 per il sottotetto dell'edificio principale, il lastricato ed il manufatto wc e a 0,10 per il cortile di pertinenza ed il sottotetto dell'edificio pertinenziale.

La superficie commerciale medesima si ottiene sommando il prodotto tra la superficie utile lorda dei vani principali dell'appartamento ed il coefficiente 1,00, il prodotto tra le altre superfici non residenziali ed i rispettivi coefficienti, dove per superficie utile lorda si intende la superficie, comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne.

$$\text{Sup. Commerciale} = [(64,40 \text{ mq} \times 1,00) + (1,80 \times 0,25) + (43,95 \times 0,10) + (17,65 \text{ mq} \times 0,20) + (30,35 \times 0,20) + (18,25 \times 0,30) + (30,95 \times 0,30) + (17,80 \times 0,10) + (5,85 \times 0,20)] = \mathbf{96,57 \text{ mq}}$$

TABELLA IMMOBILE - CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

LOCALE	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff. Sup. comm.	Sup. comm. mq	Altezza media m	Esposizione	Condizione manutenzione
PT – cucina-pranzo	17,65	64,40	1,00	64,40	3,20	sud-est	mediocri
PT – camera	25,70					est-ovest	
PT – wc	2,95				2,55	nord	
PT – balcone		1,80	0,25	0,45			
PT – cortile		43,95	0,10	4,39			
P1 – sottotetto abitazione	13,15	17,65	0,20	3,53	1,50	est	
P1 – lastricato		30,35	0,20	6,07			
P-1 – loc. sgombero 1	11,40	18,25	0,30	5,48	2,70		
PT – loc. sgombero 2	20,75	30,95	0,30	9,28	3,40	ovest	
P1 – sottot. loc. sgomb.	11,35	17,80	0,10	1,78	1,55	ovest	
PT – loc. wc	3,30	5,85	0,20	1,17	2,30	est	
TOTALE SUPERFICIE	106,25	231,00		96,57			

cfr. All. 17

L'edificio principale risulta esposto sui lati est ed ovest, l'edificio pertinenziale è esposto ad este a sud mentre il manufatto wc è esposto a nord. cfr. All. 17

Le condizioni di manutenzione dei beni sono complessivamente mediocri.

Le strutture sono in muratura portante costituita da blocchi di tufo e le coperture sono in parte piane ed in parte a falda inclinata costituita da travi in legno sormontate da tegole in cotto.

L'impianto elettrico risulta funzionante e, trattandosi di impianto di vecchia installazione, si presuppone per esso la non rispondenza alla vigente normativa.

L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari a € 300,00.

EDIFICIO PRINCIPALE

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



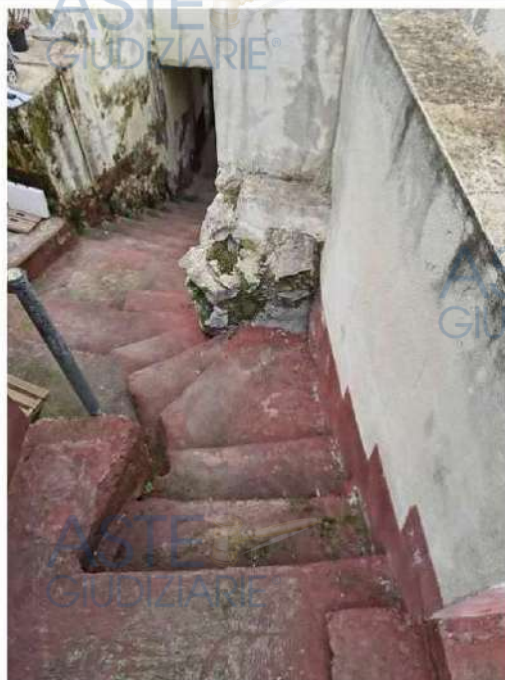
VISTA DELL'EDIFICIO PRINCIPALE DA VICO ALPESTRE



ACCESSO AL LOCALE DI SBOMERO AL PIANO SEMINTERRATO E PASSAGGIO COMUNE

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo





PASSAGGIO COMUNE A NORD DELL'EDIFICIO PRINCIPALE



VISTA NORD-EST

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



GIUDIZIARIE® VISTA EST



ACCESSO AL CORTILE PERTINENZIALE E PROSPETTO EST

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



CUCINA PRANZO



CAMERA

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



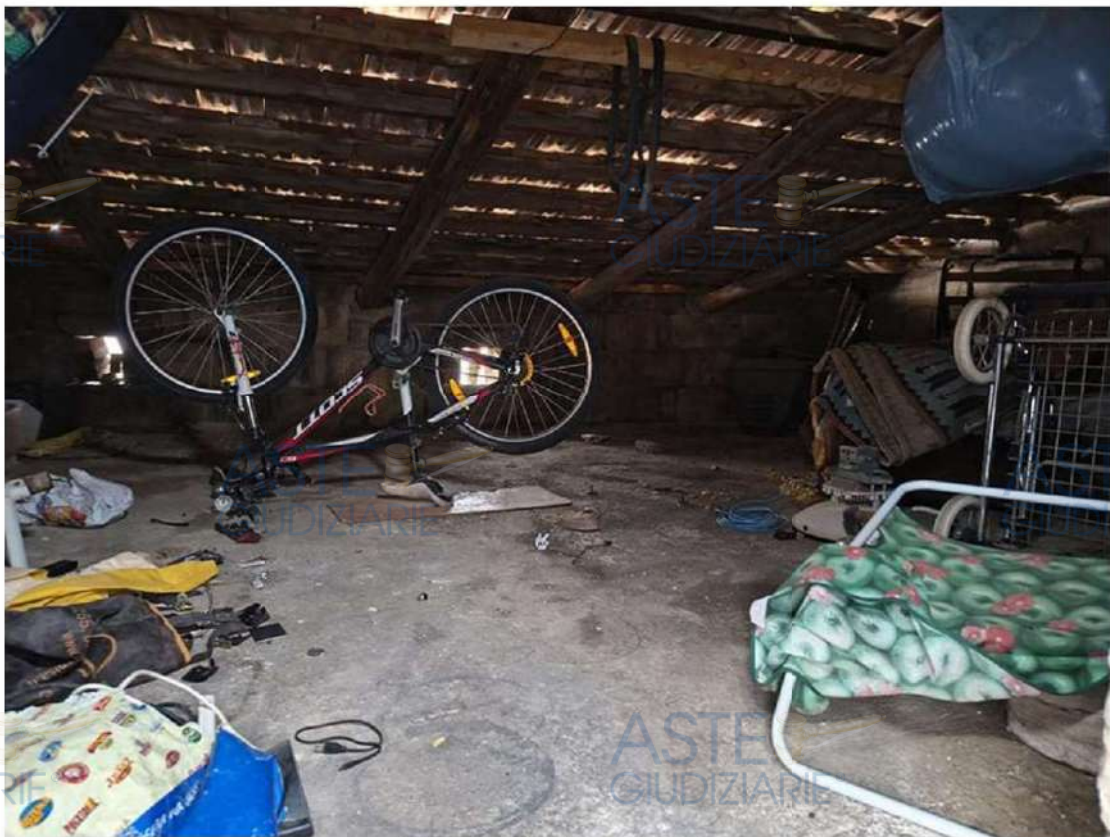
BAGNO



LOCALE DI SGOMBERO AL PIANO SEMINTERRATO

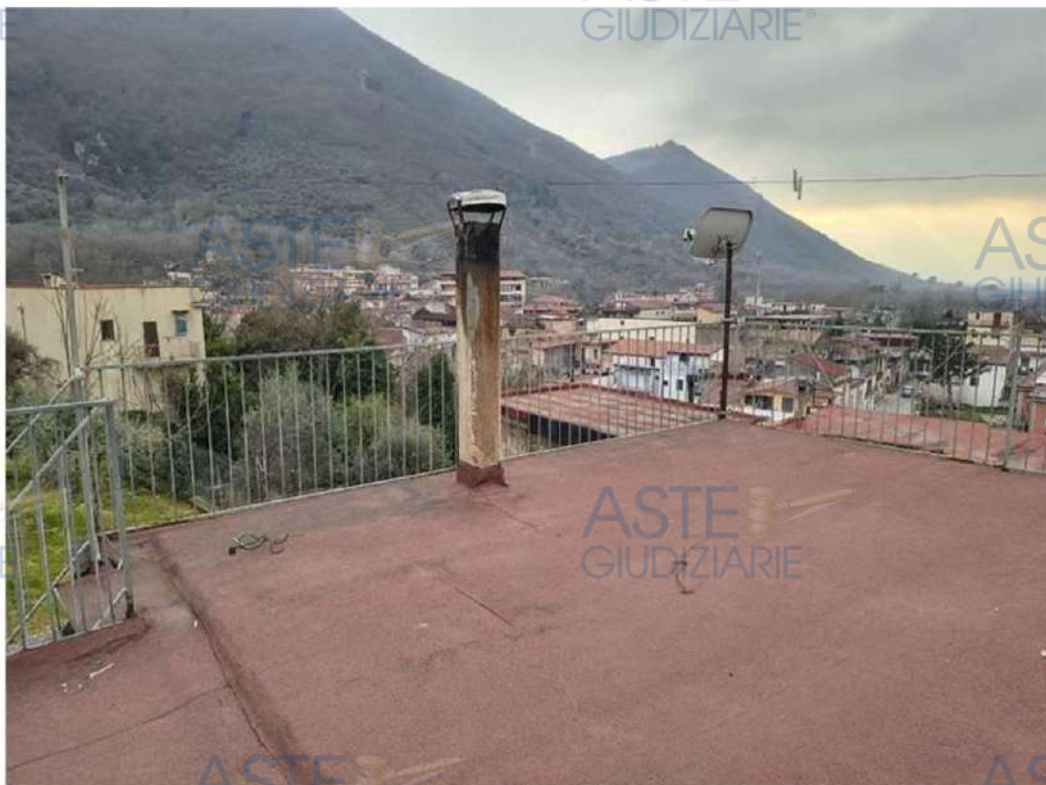


PROSPETTO SUD DEL SOTTOTETTO



INTERNO DEL SOTTOTETTO

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



LASTRICO DI COPERTURA

EDIFICIO PERTINENZIALE

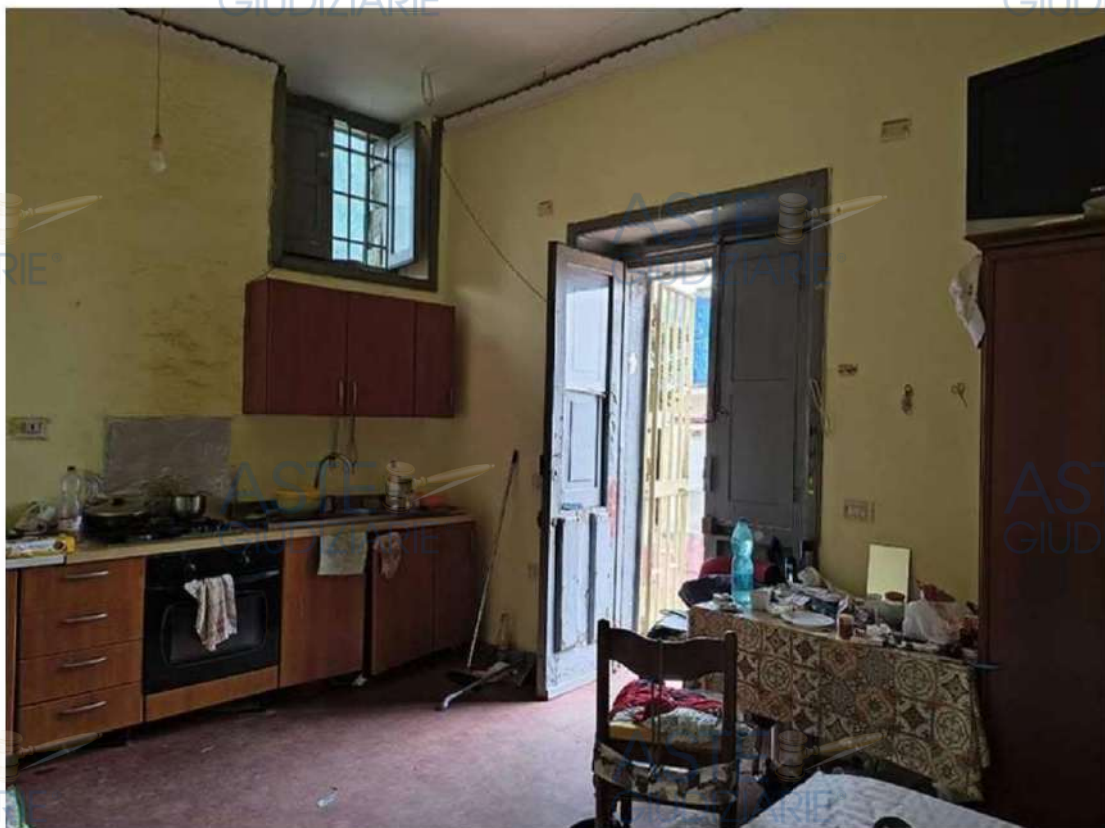


PROSPETTO OVEST

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



PROSPETTO SUD



INTERNO DEL LOCALE DI SGOMBERO

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



INTERNO DEL LOCALE DI SGOMBERO

MANUFATTO WC



PROSPETTO OVEST



PROSPETTI NORD ED EST

TERRENI

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



PARTICELLA 373

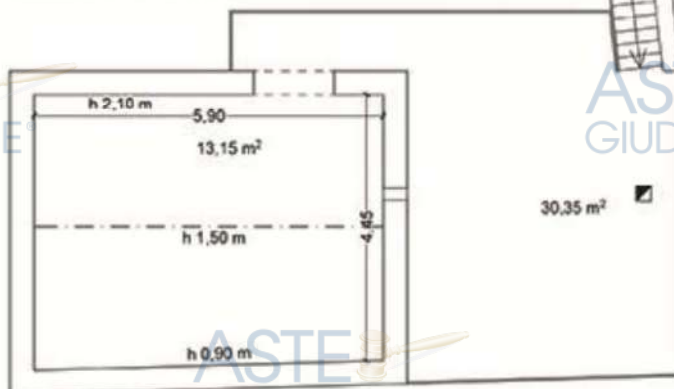


PARTICELLA 372

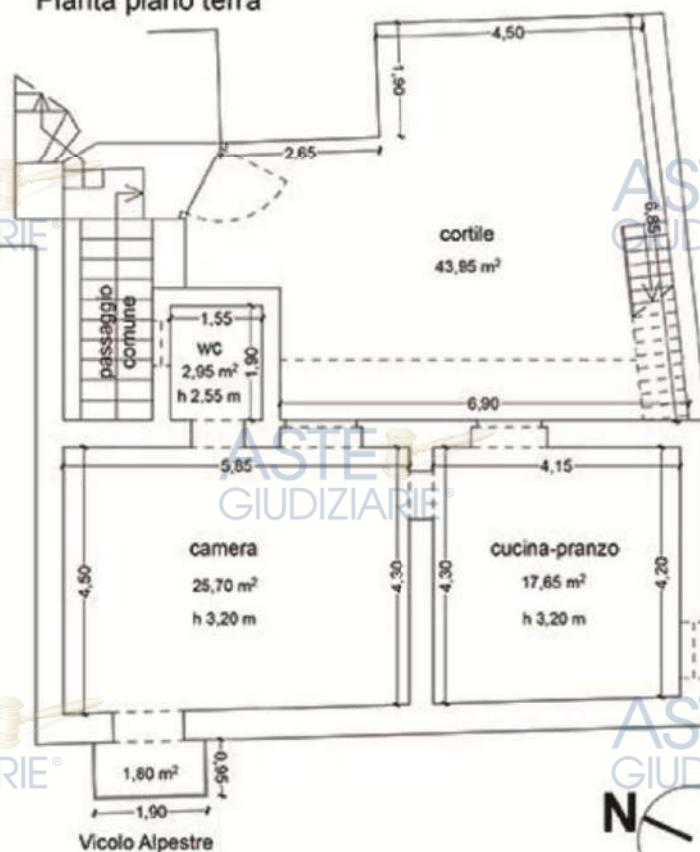
Per ulteriori viste cfr. All. 1

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Pianta sottotetto



Pianta piano terra



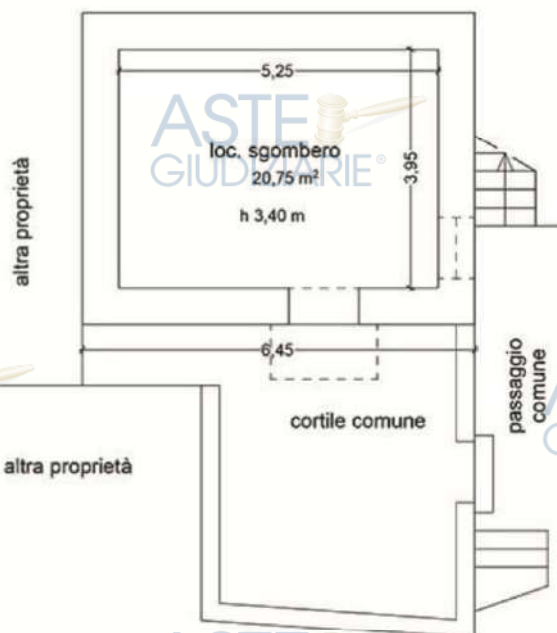
Pianta piano seminterrato



RILIEVO DELLO STATO REALE DELL'EDIFICIO PRINCIPALE

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Pianta piano terra



Pianta sottotetto



RILIEVO DELLO STATO REALE DELL'EDIFICIO PERTINENZIALE
MANUFATTO WC

Pianta piano terra



RILIEVO DELLO STATO REALE DEL MANUFATTO WC

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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:

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

- 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.

3 Unità immobiliari in San Felice a Cancellò (CE), Vico Alpestre 18 (da visura catastale civ. n.12), identificate al Catasto Fabbricati e al Catasto terreni di detto Comune come segue:

- C.F. – fg. 500, p.lla 908 sub 8, Cat. A/2, cl. 1, rendita € 289,22, piano Si, T, 1;
- C.T. – fg. 23, p.lla 372, Qualità Uliveto, cl. 1, RD € 1,38, RA € 0,65;
- C.T. – fg. 23, p.lla 373, Qualità Uliveto, cl. 1, RD € 1,19, RA € 0,56;

STORIA CATASTALE DEI BENI

CATASTO FABBRICATI, Foglio 500 – p.lla 908 sub 8
8.9.2022

7.1.2011

17.11.201

26.2.2010

L'unità immobiliare risulta essere stata generata dalla fusione dei subb 3 e 7.
cfr. All. 4

CATASTO FABBRICATI, Foglio 500 – p.lla 908, sub 3
21.9.1993

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Si rileva la partita 3315

cfr. All. 4

CATASTO FABBRICATI, partita 3315 -

18.1.1978 Nota di voltura 6762/75. Foglio C.U., p.lla 908, sub 3, V. Alpestre, piano T, cat. A/3, cl. 3, vani 1,5, rendita catastale Lire 162. *Atto di donazione, n. 33556, del 21.11.1974, Notaio Gisolfi, registrazione UR B903 (Caserta), n. 8994 del 10.12.1974*

La partita 3315 rimanda poi alla partita 786.

cfr. All. 5

CATASTO FABBRICATI, partita 786 –

19.1.1978 Nota di voltura n. 6762/75. Foglio C.U., p.lla 908, sub 3, V. Alpestre, piano T, cat. A/6, cl. 3, vani 4, rendita catastale Lire 432. Donazione in data 21-11-974 atto notaio Gisolfi in Arienzo req. a Caserta il 10-12-974 n. 8994- fraz. F. C.U. n. 908/3 diviso in: F. C.U. n. 908 sub 3 a:

18.1.1978 Nota di voltura n. 6934/77. Foglio C.U., p.lla 908, sub 3, V. Alpestre, piano T, cat. A/6, cl. 3, vani 4, rendita catastale Lire 432. *Verificazione periodica in data 5-8-977. F. C.U. n. 908/3 variazione di consistenza e categoria*

Impianto Foglio C.U., p.lla 908, sub 3, V. Alpestre, piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 2,5, rendita catastale Lire 245.

Tale partita catastale denota l'esistenza dell'immobile identificato al foglio C.U., p.lla 908 sub 3 già dall'impianto del catasto.

cfr. All. 5

CATASTO FABBRICATI, Foglio 500 – p.lla 908, sub 7

17.11.2010

17.11.2010

Da quanto emerge si rileva che il sub 7 è stato generato in data 17.11.2010 da recupero di una situazione pregressa poiché il sub 3, nel *Mod. 1M della Dichiarazione di Unità Immobiliare Urbana a Destinazione Ordinaria* del 24.10.1975, veniva descritto con solo 1 camera ed 1 stalla mentre dalla variazione periodica del 5.8.1977 di cui alla nota di voltura del 18.1.1978, sopra riportata, si legge che il detto sub 3 era costituito da 4 vani.

cfr. All. 4

CATASTO TERRENI, Foglio 23 – p.lla 372

8.9.2022



26.2.201026.3.1985

Si rileva la partita 7271
cfr. All. 4

CATASTO TERRENI, partita 7271 -

22.1.1976 Foglio 23, p.lla 124, sub a, uliveto, cl. 1, are 3,57. Nota di voltura n. 56 del 22.1.1976 da
azione -Istrumento del 21.11.1974, notaio in Arienzo, reg.to a
Caserta il 10.12.1974 al n. 8994

cfr. All. 5

CATASTO TERRENI, Foglio 23 - p.lla 3738.9.2022

STELLA GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 5179 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 27490.1/2022 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 16/09/2022

26.2.201026.3.1985

Si rileva la partita 7270 che però è risultata introvabile negli archivi catastali. Andando a ritroso,
dalla già citata partita 7271, si è risaliti alla partita 201.
cfr. All. 4

CATASTO TERRENI, partita 201 - I

22.1.1976 Foglio 23, p.lla 124, sub a, uliveto, cl. 1, are 3,57 - Foglio 23, p.lla 124, sub b,
uliveto, cl. 1, are 4,95. Nota di voltura n.56 del 22.1.1976. Si ricarica frazionato il controindicato
numero

14.7.1933 Foglio 23, p.lla 124, are 4,95. Nota di voltura n.1
ecc. Compravendita-Istrumento 8 marzo 1932 n.135 de
registrato a Capua il 18 detto al n. 515

cfr. All. 5

In definitiva l'attuale unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di San Felice a
Cancello al foglio 500 p.lla 908 sub 8 deriva dalla fusione del sub 3 con il sub 7. Quest'ultimo è
stato generato da recupero di situazione pregressa il 17.11.2010 (data della fusione) mentre il
sub 3 risulta essere presente fin dall'impianto del catasto.

Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa alla foto aerea si rileva che l'unità immobiliare
urbana, identificata al foglio 500 p.lla 908 sub 8, insiste sui terreni identificati al Catasto Terreni
del Comune di San Felice a Cancello al foglio 500, p.lle 471, 472 e al foglio 23 p.lla 372 oggetto
della presente procedura.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

pag. 23 di 46

Dalle visure catastali storiche al catasto terreni sulle p.lle 471 e 472 del foglio 500 si rileva per entrambe la categoria di Ente urbano, la loro presenza dall'impianto meccanografico e la dicitura di *Partita speciale 1* che rende la ricostruzione storica di difficile reperimento. La ricerca di tali particelle al catasto fabbricati non ha prodotto risultati. cfr. All. 4

La parziale sovrapposizione dell'unità immobiliare urbana alla p.lla 372 è denotata anche dal Mod. 1M della *Dichiarazione di Unità Immobiliare Urbana a Destinazione Ordinaria* del 24.10.1975 dove si riporta che la p.lla 908/3 insiste sul foglio 7 S.U. p.lle 124 e 908 dove la p.lla 124 è la derivativa delle attuali p.lle 372 e 373. cfr. All. 6

Le p.lle 372 e 373 del foglio 23 derivano dal frazionamento della p.lla 124 in 124a (attuale p.lla 372) e 124b (attuale p.lla 373). cfr. All.ti 4 e 5

Sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali.

Come accennato al quesito n. 1 si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale come di seguito riportato:

Per l'edificio principale, al piano terra si riscontra in planimetria la presenza di un divisorio nella camera al piano terra che è invece inesistente, la diversa posizione del wc e la diversa posizione della porta-finestra e del balcone della camera; al piano seminterrato si riscontra una maggiore superficie dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale, la diversa posizione della porta di accesso e la diversa dimensione della finestra; al piano sottotetto si riscontra la presenza di una piccola apertura sul lato sud non presente in planimetria.

Per l'edificio pertinenziale si rileva la minore superficie dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale al piano terra e di conseguenza anche al piano sottotetto, la diversa posizione della porta di accesso e della finestra del locale di sgombero al piano terra, la diversa posizione delle aperture a sud del piano sottotetto, la non presenza delle aperture a nord del piano sottotetto in quanto in aderenza con l'edificio confinante e la presenza di un'apertura ad ovest dello stesso piano sottotetto.

Si riscontra inoltre la presenza del manufatto con wc, confinante con il cortile pertinenziale, non rappresentato in planimetria catastale, insistente anch'esso sulla p.lla 372 del foglio 23.

cfr. All.ti 7 e 19

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

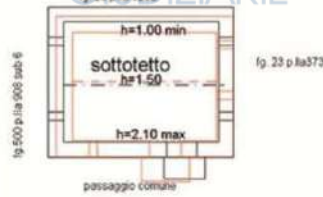
Pianta Piano Terra

fg. 23 p.lla 5202

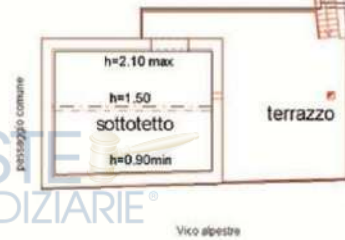


Pianta Piano Primo

fg. 23 p.lla 5202



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Seminterrato

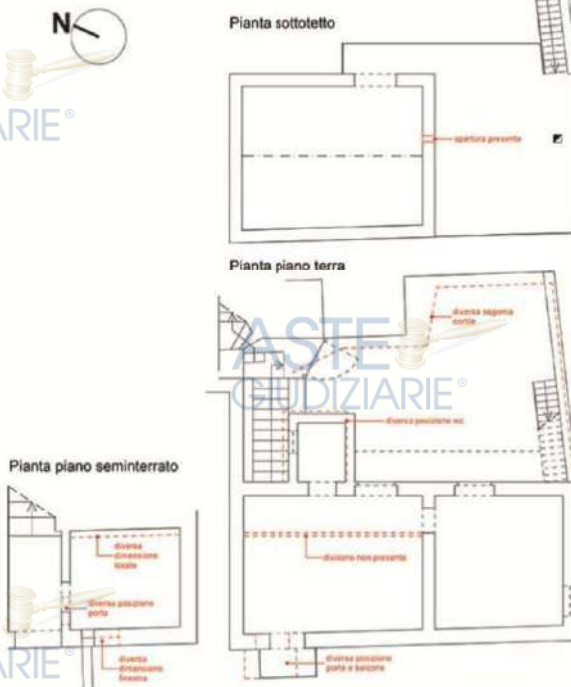


MANUFATTO WC

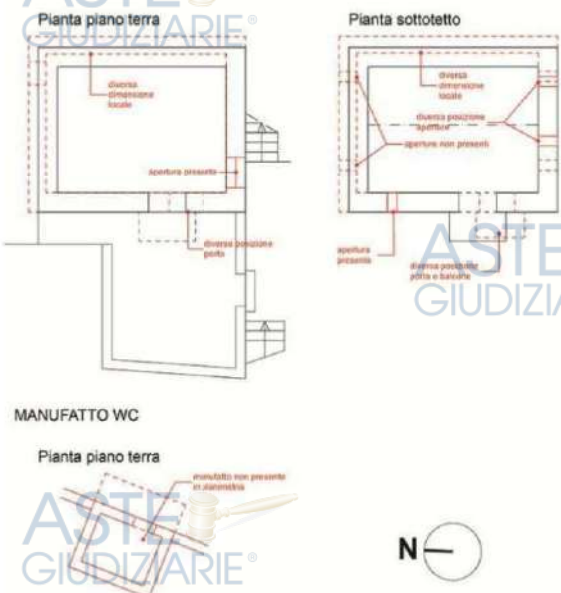


SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

EDIFICIO PRINCIPALE



EDIFICIO PERTINENZIALE



DIFFORMITA' CATASTALI RISCONTRATE (IN ROSSO)

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Per le variazioni catastali relative alle difformità riscontrate si prevede un costo pari ad € 1.000,00 comprensivo di spese tecniche.

Si rileva inoltre la non corrispondenza tra la forma e la posizione dei fabbricati in oggetto e quanto rappresentato in mappa catastale. cfr. All. 3

Nell'eventualità di ottenere la suddetta corrispondenza occorrerebbe procedere alla redazione di Tipo mappale ma, dato che neanche l'edificio nonché le particelle confinanti con i beni oggetto della presente procedura corrispondono a quanto riportato in mappa, tale operazione potrebbe comportare il coinvolgimento di soggetti terzi estranei alla procedura ed un onere economico significativo a carico della procedura anche in rapporto all'entità dei beni pignorati.

Per la redazione del Tipo mappale al fine dell'aggiornamento della mappa catastale si stima un onere, comprensivo di spese tecniche, pari a circa € 5.000,00.

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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di unità residenziale comprensiva di 2 terreni, ubicata in San Felice a Cancelli (CE) in Vico Alpestre 18, piano terra, seminterrato e primo; l'unità residenziale è composta da soggiorno-cucina-pranzo, 1 camera, 1 bagno, 1 balcone, cortile, 2 locali di sgombero, 2 sottotetti non abitabili ed un manufatto contenente un wc; il cespite confina con la p.lla 5471 del fg 23 a sud, con la p.lla 470 del fg 500 a nord, con i terreni identificati alle p.lle 5052 e 5355 del fg 23 ad est, con Vico Alpestre e con le p.lle 841 e 5417 del fg 500 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di San Felice a Cancelli al foglio 500, p.lla 908, sub 8 e nel C.T. del Comune di San Felice a Cancelli al foglio 23, p.lle 372 e 373; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla non presenza di un divisorio nella camera, alla diversa posizione del wc, alle diverse dimensioni dei locali di sgombero, alla diversa posizione e/o dimensione di alcune aperture e alla presenza del manufatto con wc non riportato in planimetria catastale; vi è DIA prot. n. 14246 del 29.12.2010, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alle medesime difformità catastali; a parere dell'esperto può ottenersi la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; non risulta ordine di demolizione del bene; i terreni ricadono in zona A1.

PREZZO BASE euro 33.400,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

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.

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data **19.9.2025**. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pag. 28 di 46

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



partita n. 201 e beni ("...due terranei con suppenno, adiacente cortiletto assoluto...in San Felice a Cancellò al vicolo Alpestre....") identificati alla partita 4343.
cfr. All. 16

Alla partita 201 corrisponde il terreno identificato al foglio 23, p.lla 124, originaria delle attuali p.lle 372 e 373 derivanti dalla nota di voltura n. 56 del 22.1.1976. cfr. All. 5

La partita 4343 non è reperibile presso l'archivio del catasto di Caserta ma dalla descrizione dei beni si suppone che essi corrispondano proprio all'unità urbana oggetto di pignoramento.

I beni oggetto delle suddette trascrizioni coincidono, per identificativi e consistenze catastali, ai beni oggetto di pignoramento e agli identificativi e consistenze catastali attuali.

Si precisa che il terreno identificato alla p.lla 124 del foglio 23 è stato frazionato nella p.lla 124a di 357 mq, corrispondente all'attuale p.lla 372 di pari superficie, e nella p.lla 124b di 495 mq, corrispondente all'attuale p.lla 373 di mq 308. Le due particelle risultano di superfici differenti ma la loro corrispondenza effettiva è data dalla visura storica della p.lla 373 dove si rileva che all'impianto meccanografico del 26.3.1985 essa aveva superficie pari alla ex 124b.

cfr. All. ti 4 e 5

Gli ultimi due atti sopra citati rappresentano i primi passaggi di proprietà contenenti le unità oggetto del presente pignoramento, trascritti in date antecedenti di venti anni la trascrizione del pignoramento. All. ti 13 e 16

L'unità immobiliare urbana pignorata insiste sui terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di San Felice a Cancellò al foglio 500, p.lle 471, 472 e al foglio 23 p.lla 372. All. ti 2 e 3

L'atto di provenienza in favore del soggetto esecutato e gli ultimi due atti ante ventennio sopra citati sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione insieme ad alcuni ulteriori atti intermedi. cfr. All. ti da 11 a 16

Considerati i passaggi di proprietà tra i vari soggetti, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni è risultato necessario acquisire visure ipotecarie sul soggetto esecutato e su alcuni dei danti causa.

cfr. All. ti 8, 9 e 10

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

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

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.

L'unità immobiliare urbana, identificata al foglio 500 p.la 908 sub 8 già foglio 7, p.la 908 sub 3, è antecedente il 1° settembre 1967 come si desume dalla partita catastale 786 dove si rileva la presenza dell'immobile già all'impianto del catasto. cfr. All. 5

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

L'antica datazione del bene è desumibile anche dagli atti di provenienza. Infatti dall'atto di donazione del 21.11.1974 che interessa il trasferimento di diversi beni, si dice che il bene identificato al foglio 7, p.lla 908 sub 3, insieme ad altri beni, è oggetto di donazione in favore di

. Da tale atto, inoltre, in riferimento a tutti i beni ivi citati si legge che "I beni s. i: Roberto Notaio Ferrara del 22.6.1957 reg. t. n. 16.5.1962 reg. t. n. 3.6.1963 al n. 119 del 2.1.1961 art. 331.

Il sottoscritto ha visionato i tre atti, e di questi ha acquisito i soli due che riguardano il trasferimento di beni che per descrizione ed ubicazione sembrano riferirsi a quelli oggetto di pignoramento. cfr. All. ti 14 e 15

Dall'accesso agli atti urbanistici presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di San Felice a Cancellò è stata rinvenuta solo la DIA (Denuncia Inizio Attività) prot. n. 14246 del 29.12.2010 intestata a avente ad oggetto la realizzazione di un intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b del DPR 380/01. Dai grafici allegati a tale DIA si rileva che lo stato di progetto è coincidente con quanto riportato nella planimetria catastale depositata in data 7.1.2011, subito dopo la presentazione della DIA.

Dai grafici di progetto e dello stato attuale si rileva inoltre la non presenza del manufatto wc che, dalle modalità costruttive e dall'aspetto generale si può desumere sia coevo agli altri 2 fabbricati facenti parte dell'unità in oggetto.

Non risultano presentate ed autorizzate ulteriori pratiche edilizie successive a tale DIA.

cfr. All. 18

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto ed i grafici di progetto allegati alla suddetta DIA sono le stesse già riportate come difformità catastali in risposta al *Quesito n. 3*. cfr. All. 19

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di San Felice a Cancellò, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, le difformità riscontrate, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Si stima che gli oneri occorrenti per le regolarizzazioni urbanistiche, comprensivi di spese tecniche, sanzioni e diritti comunali, siano pari a circa **€ 3.000,00**.

Presso gli uffici comunali non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

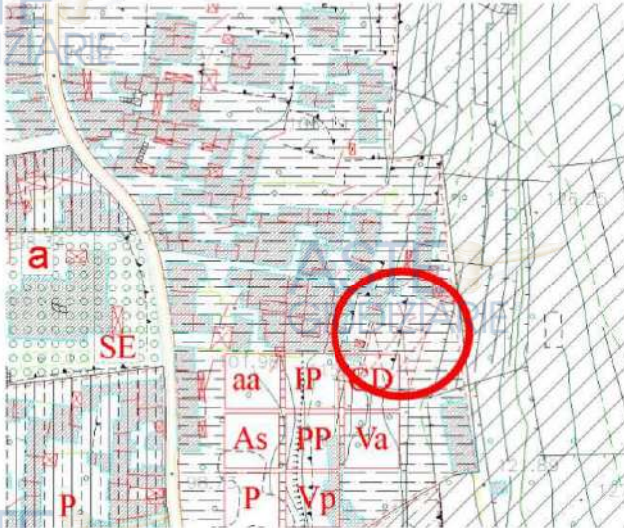
Dal PUC del Comune di San Felice a Cancellò, si rileva quanto segue:

- Elaborato 52bis - *Zonizzazione San Felice Centro* ... - i beni oggetto di pignoramenti ricadono in zona omogenea A1.
- Elaborato 5 - *Sintesi del rischio idraulico e del Rischio da dissesti di versante* - i beni oggetto di pignoramenti ricadono in zona a rischio di frana elevato.
- Elaborato 61bis - *Rischio di frana Zona Est* - i terreni (fg. 23, p.lle 372 e 373) ed una porzione dell'immobile urbano (fg. 500, p.lla 908 sub 8) ricadono in *R3 Rischio di frana elevato*, la restante parte dell'immobile urbano ricade in *R4 Rischio di frana molto elevato*.

V. immagini pag. seguente

Quanto sopra riportato è confermato anche dal Certificato di Destinazione urbanistica, richiesto ed acquisito dal sottoscritto, che si allega alla presente. cfr. All. 20

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE



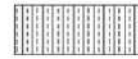
Limite zone ove è consentito intervento edilizio diretto (SF x IF)



Limite zone ove è prescritto intervento urbanistico preventivo:
Può estendersi all'intera zona o a parte di questa

ZONE RESIDENZIALI

CONSERVAZIONE E RECUPERO



ZONA **A** (Vedansi tabelle e NTA) Saturata



ZONA **A1** (Vedansi tabelle e NTA) Saturata



ZONA **A2** (Vedansi tabelle e NTA) Saturata

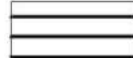
STRALCIO DELL'ELABORATO 52BIS DELLA ZONIZZAZIONE DEL PUC E
INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA IN CUI RICADONO I BENI OGGETTO DI STIMA



RISCHIO DA DISSESTI DI VERSANTE (FRANE)



MOLTO ELEVATO



ELEVATO



MEDIO E MODERATO



Aree il cui livello di rischio
è in corso di definizione

STRALCIO DELL'ELABORATO 5 DEL PUC (DISSESTI DI VERSANTI) E
INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA IN CUI RICADONO I BENI OGGETTO DI STIMA

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



RISCHIO DA FRANA



R4 - Rischio molto elevato



R3 - Rischio elevato



R2 - Rischio medio



R1 - Rischio moderato

STRALCIO DELL'ELABORATO 61bis DEL PUC (RISCHIO DI FRANA ZONA EST) E
INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA IN CUI RICADONO I BENI OGGETTO DI STIMA

Inoltre dalle NTA del PUC si rileva che:

Nelle aree definite R4 negli elaborati grafici n. 60, 61, 62, 63, 64, 65, per le destinazioni esistenti, gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio, indipendentemente da quanto prescritto dalle norme del PUC per la zona omogenea ove ricadono tali aree, fino alla sussistenza del rischio sono:

- manutenzione ordinaria, demolizione per creare spazi liberi;
- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo ed interventi di adeguamento igienico – sanitario;
- interventi di mitigazione della vulnerabilità;
- sistemazioni esterne e di superfici scoperte di edifici;
- installazione di impianti tecnologici;
- cambi di destinazione d'uso che non comportino incrementi del rischio;
- eliminazione barriere architettoniche.

Fino alla sussistenza del rischio, vanno stralciate le aree con destinazioni non compatibili con la classe di rischio R4.

Nelle aree definite R3 negli elaborati grafici n. 60, 61, 62, 63, 64, 65, per le destinazioni esistenti, gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio, indipendentemente da quanto prescritto dalle norme del PUC per la zona omogenea ove ricadono tali aree, fino alla sussistenza del rischio sono:

- ristrutturazione edilizia e ricostruzione di edifici demoliti se compatibili con la piena di riferimento;
- ampliamenti di edifici esistenti per adeguamenti igienico-sanitari se compatibili da un punto di vista idraulico e idrogeologico;
piccoli manufatti non qualificabili come volumi edilizi e realizzabili anche in assenza di permesso di costruire

Fino alla sussistenza del rischio, vanno stralciate le aree con destinazioni non compatibili con la classe di rischio R3.

STRALCIO DELLE NTA DEL PUC

ART. 19 – ZONIZZAZIONE – NORME DI SALVAGUARDIA TRANSITORIE

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

QUESTITO 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.).

Il sottoscritto in data 27.2.2026, insieme al custode giudiziario Avv. Francesco Isernia, ha effettuato l'accesso presso i beni pignorati appurando che l'unità immobiliare urbana risultava occupata da persone senza titolo. Infatti, al momento del sopralluogo, bensì all'interno dell'unità non vi era alcuna persona e la corrente elettrica era staccata, il frigorifero ivi presente risultava pieno di alimenti e da poco spento in quanto i prodotti all'interno erano ancora freddi.

Pertanto non è stato possibile identificare i soggetti occupanti l'immobile e conseguentemente acquisire il certificato storico di residenza degli stessi.

Come da atto di visto del G.E. Emiliano Vassallo del 10.3.2026, il sottoscritto in data 13.3.2026 ha depositato telematicamente la valutazione dell'indennità di occupazione stimandola pari ad **€ 130,00 mensili in c.t.** cfr. All. 21

QUESTITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure ipotecarie eseguite tra il 29.12.2025 ed il 21.1.2026 e dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di San Felice a Cancellò:

- a) non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziali civili sugli immobili pignorati;
- c) non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non risultano vincoli storico-artistici;
- e) non sussiste la costituzione del condominio;
- f) non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Sull'immobile non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Rischio frana elevato e molto elevato.**

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

1)

unità oggetto del presente pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Cancellò al foglio 500, p.la 908, sub 8 e Catasto Terreni del Comune di San Felice a Cancellò al foglio 23, p.lle 372 e 373. Atto del 8.9.2022, Notaio Giuseppe Stella, rep. 5180/3609.

- 2) Pignoramento immobiliare trascritto il 19.9.2025 ai nn. 36741/28709. Atto del 25.7.2025, rep. n. 6716, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (presente procedura).
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: presenti. Il costo per la regolarizzazione, come determinato al quesito n. 6, è stimato in € 3.000,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 4) Difformità catastali: presenti. Il costo occorrente per gli aggiornamenti catastali è stimato in € 6.000,00 come determinato al quesito n. 3. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

cfr. All.ti 8 e 19

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

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.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Dalla Certificazione Usi Civici si rileva che nei fogli di mappa n. 23 e 500 del Comune di San Felice a Cancelli non sussistono particelle gravate da uso civico.

Pertanto, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

cfr. All. 22

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.

Non vi è condominio.

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a: € 0,00;
- 2) le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ammontano a: € 0,00;
- 3) l'importo delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: € 0,00;
- 4) in riferimento al cespite pignorato non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari in corso.

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

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

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:

- 5) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 6) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 7) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 8) 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;
- 9) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto all'attualità, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche dei beni da stimare.

Essi costituiscono un lotto, in buono stato conservativo, formato da un'abitazione, 3 box auto ed un posto auto, facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza.

Nel rispetto dell'**International Valuation Standard IVS**, nel caso in questione si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima del **Market Approach**, comparando i valori di mercato di beni simili o analoghi a quello in oggetto per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Il lotto in oggetto è composto da un'unità abitativa avente superficie commerciale pari a **96,57 mq** (v. risposta al **Quesito n. 2**) e due terreni ad essa adiacenti aventi una superficie totale pari a **665 mq** catastali. cfr. All. 4

Pertanto il valore di stima dell'intero lotto scaturirà dalla somma dei valori di stima dell'unità abitativa e del valore di stima dei terreni.

Valutazione unità abitativa – Fg. 500, p.la 908 sub 8

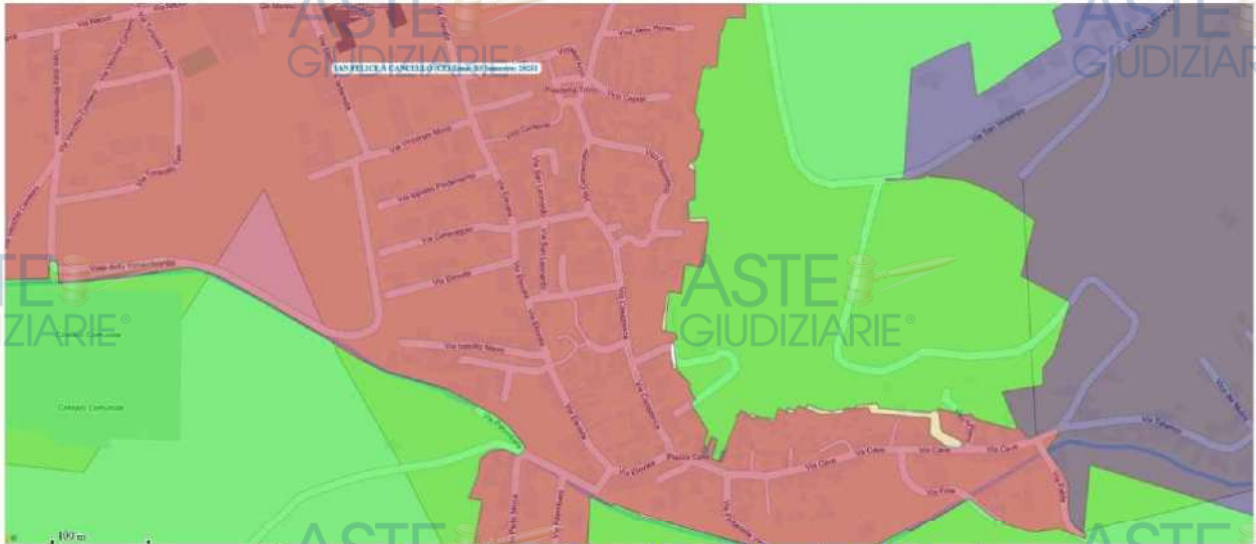
Al fine di reperire i valori medi unitari di immobili simili, il sottoscritto, ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare), il Borsino immobiliare ed annunci on line, presso alcune piattaforme di vendita/locazione di immobili, di case in vendita nella zona di San Felice a Cancellò.

Dalle cartografie Geopoi dell'Agenzia delle Entrate si rileva che la zona in cui ricade il lotto in oggetto è inserita nella fascia B3 che l'OMI definisce "**Centrale/Centro urbano**" rilevando un valore medio unitario, per abitazioni di tipo economico di stato conservativo normale, tra €/mq 450 ed €/mq 650. Il Borsino immobiliare, riscontra, per abitazioni in stabili di 2° fascia un valore di mercato medio unitario tra €/mq 413 ed €/mq 647.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Tali valori medi si riferiscono rispettivamente ad abitazioni in stato conservativo *"normale"* e *"in stabili di 2* fascia"*. Considerando le mediocri condizioni di manutenzione, l'ubicazione, la conformazione dell'unità con locali non tutti contigui tra loro e la posizione raggiungibile solo a piedi mediante una scalinata poco agevole, si ritiene opportuno collocare il valore medio unitario dell'unità in oggetto nella parte medio-bassa dei valori sopra indicati assumendo come più probabile valore medio unitario €/mq 470,00.

v. immagini seguenti



https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN FELICE A CANCELLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	1,7	2,5	L

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 818	Valore medio Euro 1.025	Valore massimo Euro 1.233	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 702	Valore medio Euro 877	Valore massimo Euro 1.052	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 413	Valore medio Euro 530	Valore massimo Euro 647	Valuta subito questo immobile

<https://borsinoimmobiliare.it>

Oltre ai dati su esposti, il sottoscritto ha reperito informazioni, presso siti internet di vendita di immobili, relative ad immobili analoghi messi in vendita in zona centrale di San Felice a Cancellò. In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti immobili comparabili:

Comparabile 1 – in Vico I Piano

È un immobile di 140 mq commerciali cielo terra avente 2 piani f.t. È composto da, soggiorno-cucina, 3 camere, 3 bagni, porticato, balcone cortile e 1 posto auto. Buone condizioni.

Prezzo richiesto € 100.000,00.

Comparabile 2 – in Vico I San Leonardo

È un immobile di 90 mq commerciali cielo terra avente 2 piani f.t. È composto da, soggiorno-cucina, 3 camere, 1 bagno, balcone e 1 box auto. Condizioni mediocri.

Prezzo richiesto € 58.000,00.

Comparabile 3 – Via San Leonardo

È un immobile di 125 mq commerciali cielo terra avente 2 piani f.t. È composto da, soggiorno, cucina-pranzo, 2 camere, 2 bagni, cortile, 3 posti auto e giardino. Condizioni mediocri.

Prezzo richiesto € 85.000,00.

cfr. All. 23

Al fine di ottenere una comparazione più attendibile, i comparabili scelti sono tutti ubicati nella fascia B3, così come definita dall'OMI, del Comune di San Felice a Cancellò in prossimità dell'ubicazione dei beni pignorati; inoltre essi, come il lotto in oggetto, sono case indipendenti costituiti da fabbricati cielo/terra non di recente costruzione, ristrutturati o da ristrutturare.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Trattandosi di intenzioni di vendita e non di prezzi contrattualmente stabiliti, è opportuno ricalibrare i valori richiesti considerando per essi una riduzione pari a circa il 10% ottenendo la seguente tabella:

Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Imm. in oggetto
mq 140	mq 90	mq 125	mq 96,57
Buone condizioni	Condizioni mediocri	Condizioni mediocri	Condizioni mediocri
1 posto auto	1 box auto	3 posti auto	No posto auto
€ 90.000,00	€ 52.200,00	€ 76.500,00	

Considerata la zona e i comparabili presi in considerazione, le caratteristiche che maggiormente determinano una differenza di prezzo tra essi ed il lotto oggetto di stima sono le condizioni di manutenzione e la possibilità o meno di parcheggiare l'auto all'interno della proprietà.

Le condizioni di manutenzione dei comparabili 2 e 3 sono assimilabili a quelle dell'immobile in oggetto mentre le condizioni di manutenzione del comparabile 1 risultano buone. Al fine di ottenere una migliore comparazione con l'immobile in oggetto si considera l'ipotesi di una ristrutturazione leggera pari ad €/mq 200,00 decurtando l'importo al comparabile 1. La decurtazione sarà pari ad € 28.000,00.

$$\text{Ristrutturazione leggera} = \text{€/mq } 200,00 \times 140,00 \text{ mq} = \text{€ } 28.000,00$$

L'immobile in oggetto, pur avendo un cortile esclusivo, rispetto ai comparabili non ha la possibilità di parcheggiare un'auto all'interno della proprietà. Pertanto, considerando che il valore medio di un box auto di medie dimensioni e in condizioni mediocri in zona possa essere pari a circa € 5.000,00 e che un posto auto in zona possa avere un valore pari a circa € 2.500,00 si procede alle ulteriori decurtazioni come da seguente tabella.

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Sup. commerciale	mq 140	mq 90	mq 125
Valore iniziale	€ 90.000,00	€ 52.200,00	€ 76.500,00
Cond. Manutenzione	- € 28.000,00		
Posti auto	- € 2.500,00		- € 7.500,00
Box auto		- € 5.000,00	
Valori corretti	€ 59.500,00	€ 47.200,00	€ 69.000,00

Dividendo ciascun valore corretto per la corrispondente superficie commerciale di ogni comparabile considerato è possibile stimare i seguenti valori medi unitari:

Comparabile 1: € 59.500/140 mq = €/mq 425,00;

Comparabile 2: € 47.200/90 mq = €/mq 525,00;

Comparabile 3: € 69.000/125 mq = €/mq 552,00.

Dalla media dei valori unitari dei 3 comparabili su determinati si ottiene un valore medio unitario pari a circa €/mq 500,00 in c.t.

Per tutte le considerazioni di cui sopra, in base alle condizioni del cespite, considerando l'andamento del mercato immobiliare, il valore medio unitario assunto dalle tabelle OMI e del Borsino Immobiliare (€/mq 470,00) nonché il valore medio unitario dei comparabili, come sopra determinato, per l'unità abitativa in esame, si ritiene congruo applicare un Valore Medio Unitario (VMU) pari ad **€/mq 485,00** in c.t.

$$\text{VMU} = (\text{€ } 470,00 + \text{€ } 500,00)/2 = \text{€ } 485,00$$

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
96,57	€ 485,00	€ 46.836,45

Valore complessivo = Superficie commerciale x valore unitario = **€ 45.387,90**

Adeguamenti e correzioni alla stima

- Costi per la regolarizzazione urbanistica:	€ 3.000,00
- Costi per la regolarizzazione catastale:	€ 6.000,00
- Redazione APE:	€ 300,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore complessivo diritto e quota:	€ 46.836,45 -
Costi per la regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00 -
Costi per la regolarizzazione catastale:	€ 6.000,00 -
Redazione APE:	€ 300,00 =
Sommano	€ 37.536,45

Pertanto, il valore della sola unità abitativa è stimato in **€ 37.500,00 in c.t.**

Valutazione terreni – Fg. 23, p.lle 372 e 373

Trattasi di due terreni adiacenti all'unità abitativa senza possibilità di accesso per mezzi meccanici che sommano una superficie catastale pari a mq 665,00. Catastralmente è riportata la qualità di *Uliveto* ma considerata l'adiacenza all'abitazione, la forma e la presenza di poche alberature, i due terreni possono essere trattati anche ad orto.

Al fine di stabilire il valore medio unitario per i terreni in oggetto, si può far riferimento a dati statistici ufficiali.

Dal Decreto Dirigenziale della Giunta Regionale della Campania n. 743 del 16.11.2023 recante *"Pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla Legge 26.05.1965 n° 590"* per terreni ubicati nel Comune di San Felice a Cancello si rilevano i seguenti valori medi unitari (ad ettaro):

- uliveto €/Ha 20.324,00;
- orto irriguo €/Ha 47.967,00.

Invece, dalla delibera della Commissione Espropri della Provincia di Caserta pubblicata sul BURC n. 40 dell'11.6.2018 per l'anno 2018, per terreni ubicati nel Comune di San Felice a Cancello si rilevano i seguenti valori medi unitari (ad ettaro):

- uliveto €/Ha 23.366,00;
- orto irriguo €/Ha 42.208,00.

Non sono pubblicati dati successivi a quelli sopra riportati ma, considerando che tra il 2018 ed il 2024 l'andamento del mercato immobiliare dei terreni è rimasto pressoché costante, i dati rilevati per l'anno 2018 e l'anno 2023 possono ritenersi ancora attendibili.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

ZONA 5	
Comprende i Comuni di:	
ARIENZO, CAIAZZO, CASERTA, CASTEL MORRONE, CERVINO, PIANA DI MONTE VERNA, S.FELICE A CANCELLO, S.MARIA A VICO, VALLE DI MADDALONI.	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha
Seminativo	28.569,00
Seminativo Irriguo	43.453,00
Seminativo Arborato	29.712,00
Seminativo arborato irriguo	44.574,00
Prato	18.277,00
Pascolo	6.865,00
Orto irriguo	47.967,00
Agrumeto	51.427,00
Agrumeto Irriguo	60.007,00
Vigneto	24.696,00
Frutteto	43.432,00
Frutteto irriguo	45.715,00
Oliveto	20.324,00
Nocciolo	30.642,00
Castagneto da frutto	20.849,00
Bosco alto fusto	7.205,00
Bosco alto ceduo	6.514,00
Incolto produttivo	5.262,00
Incolto sterile	3.888,00

DECRETO DIRIGENZIALE DELLA GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 743 DEL 16.11.2023
VALORI FONDIARI MEDI UNITARI AGGIORNATI PER L'ANNO 2023

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI CASERTA Comuni di: ARIENZO, CAIAZZO, CASERTA, CASTEL MORRONE, CERVINO, PIANA DI MONTE VERNA, SAN FELICE A CANCELLO, SANTA MARIA A VICO, VALLE DI MADDALONI					REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI CASERTA Comuni di: SESSANO	
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%
PASCOLO ARBORATO	8277,00				10282,00	
PASCOLO CESPUGLIATO	5566,00				5621,00	
PRATO	19945,00				22043,00	
PRATO IRRIGUO					32757,00	
SEMINATIVO	31796,00				25689,00	
SEMINATIVO ARBORATO	33070,00	SI	SI		26329,00	
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	49607,00					
SEMINATIVO IRRIGUO	48361,00				48699,00	
OLIVETO	23366,00				25332,00	
VIGNETO	28391,00				30116,00	
BOSCO CEDUO	5799,00				6551,00	
BOSCO D'ALTO FUSTO	10282,00				10835,00	
BOSCO MISTO					5800,00	
CASTAGNETO DA FRUTTO					23120,00	
FRUTTETO	40372,00				36614,00	
FRUTTETO IRRIGUO	43033,00				43033,00	
INCOLTO PRODUTTIVO	4952,00				5687,00	
INCOLTO STERILE	4161,00				5631,00	
NOCCIOLETO					39395,00	
ORTO IRRIGUO	42208,00				40308,00	
PASCOLO	7419,00				7419,00	
PASCOLO ARBORATO	8195,00				8195,00	
PASCOLO CESPUGLIATO	5395,00				5512,00	

DELIBERA DELLA COMMISSIONE ESPROPRI DELLA PROVINCIA DI CASERTA
VALORI AGRICOLI MEDI UNITARI AGGIORNATI PER L'ANNO 2018

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Mediando i valori, per uliveti in San Felice a Cancelli si ottiene un Valore Agricolo Medio (VAM) pari ad €/Ha 21.845,00; per orto irriguo si ottiene un Valore Agricolo Medio (VAM) pari ad €/Ha 45.087,50.

Operando la media aritmetica tra i su indicati VAM si ottiene un valore pari ad €/Ha 33.466,25. Considerando che i terreni in oggetto non sono vendibili se non insieme all'unità abitativa e che per gli stessi non vi è possibilità di accesso a mezzi meccanici, si ritiene opportuno decurtare il valore agricolo medio di una percentuale pari al 20% ottenendo un VAM corretto in €/Ha 26.800,00 in c.t.

$$\text{VAM corretto} = \text{€/Ha } 33.466,50,00 - (\text{€/Ha } 33.466,50,00 \times 0,20) = \text{€/Ha } 26.773,00$$

Pertanto il valore di stima dei terreni (Vt), considerando la superficie catastale, è pari ad € **1.800,00 in c.t.**

$$Vt = \text{€/Ha } 26.800,00 \times mq \ 665,00 / mq \ 10.000 = \text{€ } 1.782,20$$

Stima dell'intero lotto

Sommando il valore di stima dell'unità abitativa al valore di stima dei terreni si ottiene un valore di stima dell'intero lotto (VI) pari ad € **39.300,00**.

$$VI = \text{€ } 37.500,00 + \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 39.300,00$$

Tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita trattandosi di vendita forzata dell'immobile si ritiene opportuno applicare al valore su determinato una ulteriore riduzione del 15% per differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Tale riduzione sarà pari ad € 5.895,00.

$$\text{€ } 39.300,00 - \text{€ } 5.895,00 = \text{€ } 33.405,00$$

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in € **33.400,00 (Euro trentatremilaquattrocento/00)** in c.t.

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

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.

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

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

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

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

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

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

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

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

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Il sottoscritto ha prodotto i certificati di residenza storico e di stato libero dell'esecutato presso il Comune di Santa Maria a Vico. Da detti certificati si evince che

cfr. All. 22

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

LOTTO UNICO costituito da:

Piena ed intera proprietà di n. 3 **Unità Immobiliari** di cui una urbana e due terreni tutte ubicate in San Felice a Cancellò (CE), Vico Alpestre, 18, riportate al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di San Felice a Cancellò (CE) al:

- C.F. – fg. 500, p.lla 908 sub 8, Cat. A/2, cl. 1, rendita € 289,22, piano Si, T, 1;
- C.T. – fg. 23, p.lla 372, Qualità Uliveto, cl. 1, RD € 1,38, RA € 0,65;
- C.T. – fg. 23, p.lla 373, Qualità Uliveto, cl. 1, RD € 1,19, RA € 0,56;

Il lotto unico sopra identificato confina a nord con la p.lla 470 del fg 500, ad est con i terreni identificati alle p.lle 5052 e 5355 del fg 23, a sud con la p.lla 5471 del fg 23 e ad ovest con Vico Alpestre e con le p.lle 841 e 5417 del fg 500.

cfr. All.ti 2 e 7

L'unità immobiliare urbana, identificata al foglio 500 p.lla 908 sub 8, insiste sui terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di San Felice a Cancellò al foglio 500, p.lle 471, 472 e al foglio 23 p.lla 372 oggetto della presente procedura.

Sussiste **"l'esatta rispondenza formale"** dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali.

Si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali come di seguito riportato.

Per l'edificio principale, al piano terra si riscontra in planimetria la presenza di un divisorio nella camera al piano terra che è invece inesistente, la diversa posizione del wc e la diversa posizione della porta-finestra e del balcone della camera; al piano seminterrato si riscontra una maggiore superficie dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale, la diversa posizione della porta di accesso e la diversa dimensione della finestra; al piano sottotetto si riscontra la presenza di una piccola apertura sul lato sud non presente in planimetria.

Per l'edificio pertinenziale si rileva la minore superficie dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale al piano terra e di conseguenza anche al piano sottotetto, la diversa posizione della porta di accesso e della finestra del locale di sgombero al piano terra, la diversa posizione delle aperture a sud del piano sottotetto, la non presenza delle aperture a nord del piano sottotetto in quanto in aderenza con l'edificio confinante e la presenza di un'apertura ad ovest dello stesso piano sottotetto.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Si riscontra inoltre la presenza del manufatto con wc, confinante con il cortile pertinenziale, non rappresentato in planimetria catastale, insistente anch'esso sulla p.lla 372 del foglio 23.

cfr. All.ti 7 e 19

Si rileva inoltre la non corrispondenza tra la forma e la posizione dei fabbricati in oggetto e quanto rappresentato in mappa catastale. *cfr. All. 3*

Nell'eventualità di ottenere la suddetta corrispondenza occorrerebbe procedere alla redazione di Tipo mappale ma, dato che neanche l'edificato nonché le particelle confinanti con i beni oggetto della presente procedura corrispondono a quanto riportato in mappa, tale operazione potrebbe comportare il coinvolgimento di soggetti terzi estranei alla procedura ed un onere economico significativo a carico della procedura anche in rapporto all'entità dei beni pignorati.

L'unità immobiliare urbana, identificata al foglio 500 p.lla 908 sub 8 già foglio 7, p.lla 908 sub 3, è antecedente il 1° settembre 1967 come si desume dalla partita catastale 786 dove si rileva la presenza dell'immobile già all'impianto del catasto. *cfr. All.5*

L'antica datazione del bene è desumibile anche dagli atti di provenienza. Infatti dall'atto di donazione del 21.11.1974 che interessa il trasferimento di diversi beni, si dice che il bene identificato al foglio 7, p.lla 908 sub 3, insieme ad altri beni, è oggetto di donazione in favore di

[REDAZIONE]

21.10.1967 [REDAZIONE] 2.11.1967 art. 391.

Il sottoscritto ha visionato i tre atti, e di questi ha acquisito i soli due che riguardano il trasferimento di beni che per descrizione ed ubicazione sembrano riferirsi a quelli oggetto di pignoramento. *cfr. All.ti 14 e 15*

Dall'accesso agli atti urbanistici presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di San Felice a Cancelli è stata rinvenuta solo la DIA (Denuncia Inizio Attività) prot. n. 14246 del 29.12.2010 intestata a [REDAZIONE] avente ad oggetto la realizzazione di un intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b del DPR 380/01. Dai grafici allegati a tale DIA si rileva che lo stato di progetto è coincidente con quanto riportato nella planimetria catastale depositata in data 7.1.2011, subito dopo la presentazione della DIA.

Dai grafici di progetto e dello stato attuale si rileva inoltre la non presenza del manufatto wc che, dalle modalità costruttive e dall'aspetto generale si può desumere sia coevo agli altri 2 fabbricati facenti parte dell'unità in oggetto.

Non risultano presentate ed autorizzate ulteriori pratiche edilizie successive a tale DIA.

cfr. All. 18

Quanto sopra riportato è confermato anche dal Certificato di Destinazione urbanistica, richiesto ed acquisito dal sottoscritto, che si allega alla presente. *cfr. All. 20*

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto ed i grandi di progetto allegati alla suddetta DIA sono le stesse già riportate come difformità catastali in risposta al *Quesito n. 3*.

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di San Felice a Cancelli, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, le difformità riscontrate, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Si stima che gli oneri occorrenti per le regolarizzazioni urbanistiche, comprensivi di spese tecniche, sanzioni e diritti comunali, siano pari a circa **€ 3.000,00**.

Presso gli uffici comunali non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

Dal PUC del Comune di San Felice a Cancelli, si rileva quanto segue:

- Elaborato 52bis – *Zonizzazione San Felice Centro ...* - i beni oggetto di pignoramenti ricadono in zona omogenea A1.
- Elaborato 5 - *Sintesi del rischio idraulico e del Rischio da dissesti di versante* - i beni oggetto di pignoramenti ricadono in zona a rischio di frana elevato.
- Elaborato 61bis – *Rischio di frana Zona Est* – i terreni (fg. 23, p.lle 372 e 373) ed una porzione dell'immobile urbano (fg. 500, p.la 908 sub 8) ricadono in *R3 Rischio di frana elevato*, la restante parte dell'immobile urbano ricade in *R4 Rischio di frana molto elevato*.

L'unità immobiliare urbana, al momento del sopralluogo, risultava occupata da persone senza titolo. Infatti, al momento del sopralluogo, bensì all'interno dell'unità non vi era alcuna persona e la corrente elettrica era staccata, il frigorifero ivi presente risultava pieno di alimenti e da poco spento in quanto i prodotti all'interno erano ancora freddi.

Pertanto non è stato possibile identificare i soggetti occupanti l'immobile e conseguentemente acquisire il certificato storico di residenza degli stessi.

Come da atto di visto del G.E. Emiliano Vassallo del 10.3.2026, il sottoscritto in data 13.3.2026 ha depositato telematicamente la valutazione dell'indennità di occupazione stimandola pari ad **€ 130,00 mensili in c.t.** cfr. All. 21

PREZZO BASE € 33.400,00 (Euro trentatremilaquattrocento/00) in c.t.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato bene e secondo giustizia, pur rimanendo a Sua totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

L'esperto stimatore
Architetto Fabio Buzzo

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Francesco Isernia
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo