



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE



UFFICIO ESECUZIONI



PROCEDIMENTO n. 287/2024 R.G.E.



RELAZIONE DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa E. Mercurio



POP UP NPLS 2018 S.R.L.

/



L'ESPERTO STIMATORE



ARCH. ***

ARCHITETTO ****



PREMESSA

Il sottoscritto architetto **, con studio professionale in Caserta alla ** – ***, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n.*** e iscritto come Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Santa Maria C. V. al n. **, in relazione alla causa di pignoramento promossa dalla POP UP NPLS 2018 S.R.L. contro *** - R.G.E. 287/2024, nominato quale Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa E. Mercurio del Tribunale di Santa Maria C.V. – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, veniva incaricato di provvedere alla risposta dei presenti quesiti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

Le operazioni sono proseguite con l'acquisizione dei documenti urbanistici dei beni, acquisendo copia dei titoli autorizzativi esistenti, all'Ufficio Tecnico di competenza.

Il sottoscritto in data ***, si recava presso i compendi pignorati in Via G. Verdi, unitamente al Custode Giudiziario, **Avv. *****, avendone preliminarmente concordato la data con lo stesso e a seguito di preavviso inviato al debitore esecutato.

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

Durante tali sopralluoghi, **condotti in presenza** degli esecutati ****, sono iniziate e terminate le operazioni di rilievo fotografico, di rilievo metrico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con l'estratto della mappa catastale rinvenuta. I risultati del sopralluogo sono rappresentati dall'apposita documentazione fotografica prodotta.

Per completezza si allega alla presente, il relativo verbale redatto dal Custode Giudiziario.

*(cfr. all.to n. * – Verbale di accesso)*

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

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- 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 determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.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.

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.1:

I beni oggetto del presente pignoramento sono siti di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla **Via Giuseppe Verdi n. 84, Parco Angelica Fabb. A, Scala B**, e precisamente:

- **Ufficio**, sito al piano rialzato riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al **Foglio 4, P.la 5229, Sub. 20**, Cat. A/10, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale Totale 106 mq, Rendita € 1.704,31;
- **Box auto**, sito al piano seminterrato riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al **Foglio 4, P.la 5229, Sub. 78**, Cat. C/6, Cl. 6, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 24 mq, Rendita € 107,37;

ditta *** per la proprietà pari ad 1/2 e *** per la proprietà pari ad 1/2.

Il sottoscritto ha proceduto alla formazione di un unico lotto, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed assicurandone la maggiore appetibilità sul mercato.

I beni oggetto del presente pignoramento sono siti nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Verdi n. 84, Parco Angelica Fabb. A, Scala B, facenti parte di un fabbricato di più ampia consistenza e precisamente:

- **Ufficio**, sito al piano rialzato riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al **Foglio 4, P.la 5229, Sub. 20**, Cat. A/10, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale Totale 106 mq, Rendita € 1.704,31;
- **Box auto**, sito al piano seminterrato riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al **Foglio 4, P.la 5229, Sub. 78**, Cat. C/6, Cl. 6, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 24 mq, Rendita € 107,37;

ditta *** per la proprietà pari ad 1/2 e *** per la proprietà pari ad 1/2.

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

Tali diritti reali, indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati per gli immobili del presente pignoramento, in forza dell'atto di vendita trascritto loro favore del ** del notaio ** in ** (**) rep. ** racc. **, con il quale gli esecutati acquistano i beni *de quo* dal ***, in qualità di Amministratore Unico della Società **. Nella fattispecie l'atto riporta che: "(...)Art. 1) La società ****, come in epigrafe costituita e rappresentata, vende e trasferisce, nel modo di seguito descritto, in favore dei signori (...), ***, (...), che accettano ed acquistano, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio di nuova costruzione sito in Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) avente accesso dalla strada privata che si diparte dalla via Verdi ancora senza civico, denominato P.co Angelica, e precisamente: (...)

B) Vende e trasferisce in favore dei signori ***, che accettano ed acquistano, in comune, indiviso ed in parti uguali tra loro:

- appartamento ad uso ufficio ubicato al piano terra del Fabbricato "A", scala "B", distinto con il numero "interno 2 (due)", composto di quattro vani, bagno, w.c., terrazzo coperto a livello e con annessa corte pertinenziale di esclusiva proprietà; confinante con vano scala "B", via Verdi, p.lla **, salvo altri;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 4, p.lla 5229 sub.20, via Giuseppe Verdi SNC, p.T, interno 2, scala B, edificio A, Cat. A/10, cl. 2^a, vani 5,5, RC.Euro 1.704,31;

- locale garage sito al piano seminterrato, distinto con il subalterno 78 (settantotto); confinante con locale garage sub. **, corsia di manovra, locale garage sub. **, terrapieno;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 4, p.lla 5229 sub. 78, via Giuseppe Verdi SNC, p.S1, interno 13, edificio A, Cat. C/6, cl. 6^a, mq. 21, RC.Euro 107,37. (...)"

(cfr. all.to n. * – Atto di compravendita del ***)

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

Per quanto riguarda le "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, sono emerse difformità della situazione di stato di fatto rispetto alla planimetria catastale, ad eccezione del piano interrato:

- L'aumento di volume relativo alla chiusura della cucina in luogo della terrazza coperta.

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

Le difformità riscontrate non potranno essere sanate e bisognerà procedere al ripristino dello stato quo ante (si rimanda al punto n. 6), per un costo orientativo di circa **€ 10.000,00**.

(cfr. all.to n. * – Visure Storiche, mappa e schede catastali).

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

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

RISPOSTA AL QUESITO n.2:

I beni staggiti, siti nel Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via San Giuseppe Verdi n 84 e consistono in **locale ufficio al piano rialzato e box auto al piano seminterrato** di un fabbricato di più ampia consistenza.

Il fabbricato, cui fanno parte i beni *de quo*, si sviluppa su cinque fuori terra e sottotetto, presenta copertura a falde inclinate, in muratura portante e c.c.a. Esternamente, risulta intonacato e tinteggiato al civile.

L'accesso pedonale al fabbricato, avviene dalla Via Giuseppe Verdi n. 84 e tramite il cancello che immette nell'androne comune (Sub. * – Bene comune non censibile) ove è ubicata la scala esterna che dà accesso agli altri piani.

E' presente un'area esterna pertinenziale lato Sud, rappresentata da area cortilizia e giardino.

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

Considerando l'estensione della città di Santa Maria Capua Vetere, i servizi offerti dalla zona e dalla città in generale sono sufficienti.

Gli immobili staggiti, ricadono in zona semi centrale rispetto al centro del comune, a circa 1500 m dalla casa comunale e dai principali servizi di quartiere, in un contesto residenziale, ai confini con zone edificate.

L'ufficio al piano rialzato, presenta altezza interna di m 2,85 ed è attualmente adibito a residenza, costituito da un soggiorno (mq 17,65) con balcone (mq 17,91), una cucina (mq 16,58) con balcone (mq 5,01) un disimpegno (mq 5,88), una camera 1 (mq 14,04) con balcone (mq 9,09), un bagno 1 (mq 5,53), un bagno 2 (mq 5,70), una camera 2 (mq 17,37), uno studio (mq 11,32) e da uno spazio esterno pertinenziale lato Sud (mq 74,79).

I livelli superiori hanno accesso tramite il vano scala posto sul lato Ovest dell'unità immobiliare.

Il box auto (mq 23,24), è ubicato al piano seminterrato e ha accesso dalla corsia di manovra e presenta altezza interna di 2,62m.

Dal punto di vista economico, il valore di mercato di un bene è dato dalla quantità monetaria che si scambia per ottenerlo, ed è quantificato sia dal valore materiale (il "controvalore"), sia dalla volontà dell'acquirente di comprare e da quella del proprietario di vendere.

Stima sintetica del valore di mercato

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari – **Italian Property Valuation Standard**" edito da Tecnoborsa costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

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

- Superficie lorda 100%;
- Superficie esterna pertinenziale **10%** - applicabile fino a 25 mq, eccedenza al 2 % (area pertinenziale esterna/cortile/giardino);
- Balconi - **25%** - Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
- Box auto (non collegato ai vani principali) – **50%**

La superficie commerciale complessiva del lotto 1 risulta essere:

- Superficie locale commerciale (lorda) = **mq 110,17 (ufficio piano rialzato);**

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

- Superficie pertinenziale esterna = **mq 80,15** (corte esclusiva);
- Balconi = mq 9,69 + mq 8,22 + mq 9,09 + 5,01 = **mq 32,01**
- **Box auto Sub. 78** = mq 22,55 x 0.50 = **mq 11,25.**

La superficie commerciale ragguagliata del lotto 1 risulta essere: 110,17 mq + (25,00 mq x 0,1) + (55,15 mq x 0,02) + (mq 25,00 x 0,25) + (mq 7.01 x 0,10) + 11,25 (box auto) = **131,97 mq.**

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

La superficie netta interna del piano terra è di mq 95,60,91 e l'altezza interna risulta essere 2,85m.

L'unità, internamente, si presenta intonacata e tinteggiata, sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile, ad eccezione dei bagni. L'unità presenta una unica tipologia di pavimentazione a superficie chiara lucida, per l'intera superficie. I bagni risultano rivestiti con piastrelle a finitura opaca di colore semi-chiaro per la prima porzione a partire da terra e tinteggiato per la restante parte.

E' dotato di lavabo, sanitari e doccia e di colore bianco con rubinetteria del tipo tradizionale.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro con oscuranti del tipo persiane alla "romana".

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

È presente una caldaia con alimentazione a metano per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

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

È opportuno comunque considerare un costo pari a **€ 10.000,00** per il ripristino dello stato dei luoghi relativo alla difformità inerente la chiusura della cucina in luogo della terrazza coperta ed **€ 2.000,00** per la manutenzione complessiva e l'eventuale adeguamento degli impianti esistenti.

*(cfr. all.to n. * - Grafici dello stato dei luoghi)*

*(cfr. all.to n. * - Documentazione fotografica)*

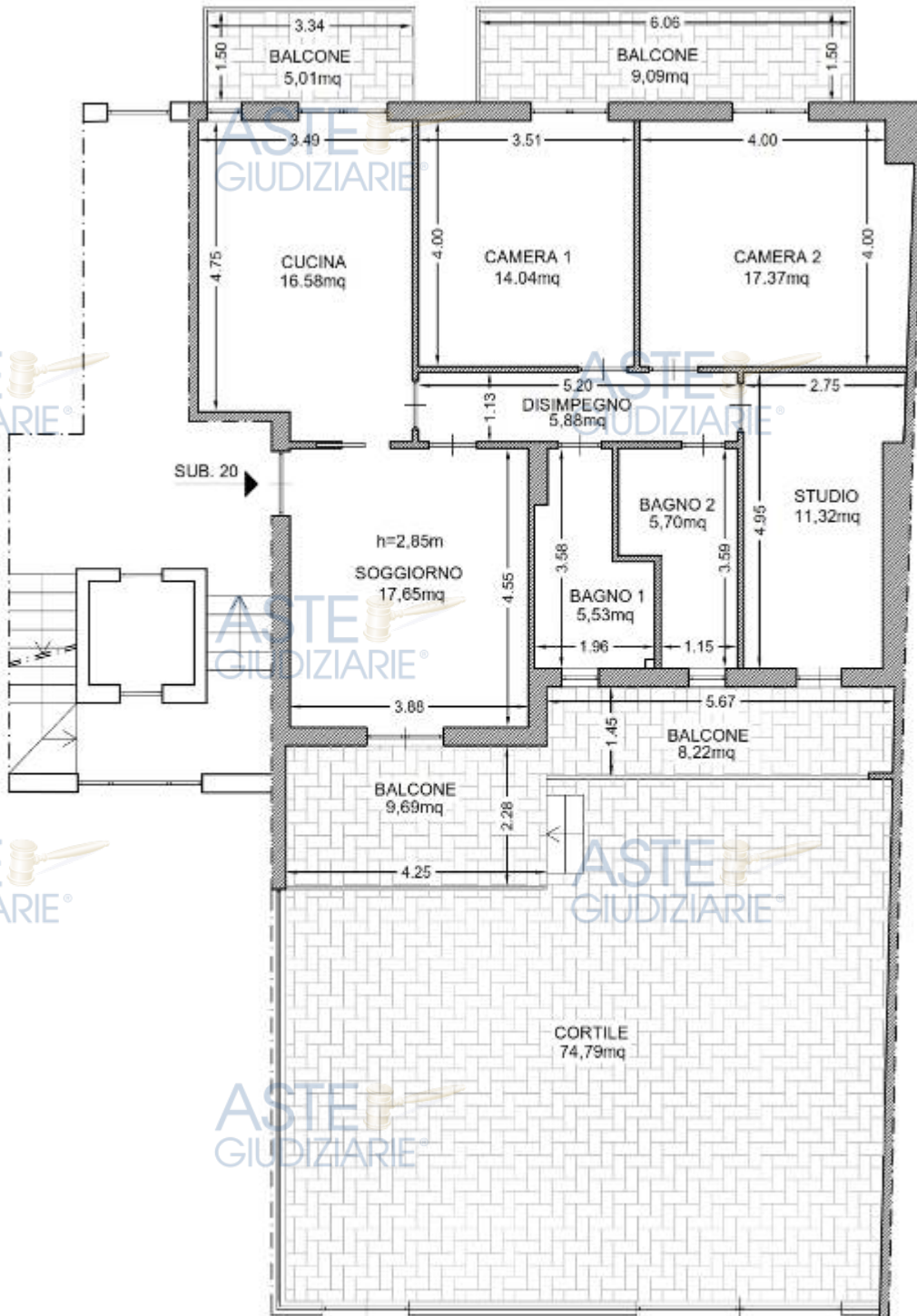
ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**STATO DI FATTO
LOTTO UNICO**



VIA GIUSEPPE VERDI

PIANTA PIANO RIALZATO
Fg. 4, P.Ila 5229, Sub. 20, Int. 2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

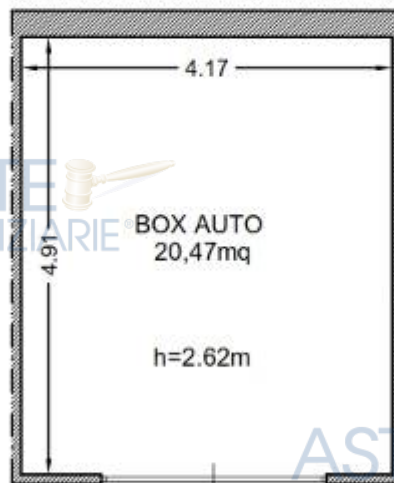
ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it
ASTE
GIUDIZIARIE®

**STATO DI FATTO
LOTTO UNICO**



CORSIA DI MANOVRA

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Fg. 4, P.Ila 5229, Sub. 78

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).

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

RISPOSTA AL QUESITO n.3:

Al fine di procedere all'identificazione catastale del bene pignorato, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici per immobili aggiornati all'attualità, nonché le planimetrie catastali corrispondenti, inserite tra gli allegati alla relazione.

I beni oggetto del presente lotto di vendita sono attualmente identificati al N.C.E.U. del comune di Santa Maria Capua Vetere:

- **Foglio 4, P.lla 5229, Sub. 20, Cat. A/10, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani mq, Sup. Catastale Totale 106 mq, Rendita € 1.704,31;**
- **Foglio 4, P.lla 5229, Sub. 78, Cat. C/6, Cl. 6, Consistenza 21 mq, Sup. Catastale 24 mq, Rendita € 107,47;**

In merito alla rispondenza formale, il sottoscritto precisa che tali dati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Il fabbricato, cui fanno parte i beni staggiti, è stato edificato sulla **P.lla 5229** C.T., ente urbano di 37 are 87ca.

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

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

Dalla documentazione catastale consultata si evince che:

La p.lla 5229 proviene all'impianto dal frazionamento della p.lla 22 di 7 ha 53 are 62 ca, in ditta ** in Napoli.

Con nota di voltura n. 1 del 02/02/1951 – Annotamento – Si cancella dalla ditta “***” e si sostituisce con la dicitura “***” giusto decreto 10/07/1901 n. 280.

Con successiva nota di voltura n. 65 del 03/08/1965 la p.lla 22 viene frazionato nelle seguenti p.lle:

- **P.lla 22 di 04 ha 66 are 04 ca;**
- P.lla 181/b di 02 ha 18 are 80 ca;
- P.lla 181/c di 68 are 78 ca.

IMPIANTO MECCANOGRAFICO CATASTO TERRENI

All'impianto meccanografico del 26/03/1985, si riscontra la p.lla 22 con la medesima consistenza.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

******, in Napoli

Da verificare fino al 06/05/1987

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 26/03/1985

Situazione degli intestati dal 06/05/1987

*******, nato a ****** (**) il ******, C.F. ******

Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 12/02/2003

DATI DERIVANTI DA: Atto del ****** Pubblico ufficiale ******* Sede ****** (**) Repertorio n. ******* - UR Sede ****** (**) Registrazione n. ****** registrato in data ******** - Voltura n. ******** in atti dal *******.

Con Frazionamento del 12/02/2003 Pratica n. 28845 in atti dal 12/02/2003 (n. 549.1/2003) la p.lla 22 di 04 ha 66 are 04 ca viene soppressa per generare le seguenti p.lle:

- **p.lla 5146 di 01 ha 07 are 44 ca;**
- p.lla 5147 di 01 ha 54 are 00 ca;
- p.lla 5148 di 02 ha 04 are 60 ca.

Situazione degli intestati dal 12/02/2003

******, nato a ****** (**) il *******, C.F. *******

Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 19/04/2005

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 12/02/2003 Pratica n. 28845 in atti dal 12/02/2003 (n. 549.1/2003).

Situazione degli intestati dal 19/04/2005

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

***, con sede in ** (**) C.F. ***

Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 21/07/2005

DATI DERIVANTI DA: Atto amministrativo *** del *** Pubblico ufficiale ** Sede *** (CE) Repertorio n. *** Trascrizione n. **/** Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal **.

Con Frazionamento del 21/07/2005 Pratica n. 176782 in atti dal 21/07/2005 (n. 176782.1/2005) la p.lla 5146 di 01 ha 07 are 44 ca viene soppressa per generare le seguenti p.lle:

- p.lla 5174 di 39 are 12 ca;
- p.lla 5175 di 06 are 77 ca;
- p.lla 5176 di 05 are 83 ca;
- p.lla 5177 di 07 are 55 ca;
- p.lla 5178 di 48 are 17 ca.

Situazione degli intestati dal 21/07/2005

***, con sede in ** (**) C.F. ***

Diritto di proprietà 10/10 fino al 07/01/2008

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21/07/2005 Pratica n. CE0176782 in atti dal 21/07/2005 (n. 176782.1/2005).

Con Frazionamento del 07/01/2008 Pratica n. 4733 in atti dal 07/01/2008 (n. 4733.1/2008) la p.lla 5174 di 39 are 12 ca ca viene soppressa per generare le seguenti p.lle:

- p.lla 5228 di 01 are 25 ca;
- p.lla 5229 di 37 are 87 ca.

Situazione degli intestati dal 07/01/2008

***, con sede in *** (**) C.F. **

Diritto di proprietà 10/10 fino al 07/01/2008

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 07/01/2008 Pratica n. CE0004733 in atti dal 07/01/2008 (n. 4733.1/2008).

Con Tipo Mappale del 07/01/2008 Pratica 4733 in atti dal 07/01/2008 (n. 4733.1/2008) la p.lla 5229 di 37 are 87 ca passa al Catasto Fabbricati.

Successivamente viene depositato un Tipo Mappale in data 25/10/2021 Pratica n. CE0107575 in atti dal 25/10/2021 PER AMPLIAMENTO (n.107575.1/2021) senza mutare la consistenza della p.lla 5229, ormai Ente Urbano.

(cfr. all.to n. * – Mappe e registri partitari all'impianto Catasto terreni)

CATASTO FABBRICATI

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

In data 01/07/2008 viene presentata pratica n. CE0302316 in atti dal 01/07/2008 (n. 2661.1/2008) con la quale vengono Costituiti, tra gli altri i seguenti immobili, identificati al Fg. 4, p.Ila 5229:

- **Sub. 20, Cat. A/10, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani mq, Rendita € 1.704,31, Via Giuseppe Verdi n. SNC, Edificio A, Scala B, Interno 2, Piano T;**
- **Sub. 78, Cat. C/6, Cl. 6, Consistenza 21 mq, Rendita € 107,47, Via Giuseppe Verdi n. SNC, Edificio A, Interno 13, Piano S1.**

In data 05/12/2008, con pratica n. CE0563810 in atti dal 05/12/2008 (n. 31479.1/2008), vengono validati per entrambi gli immobili classamento e rendita dichiarati in Costituzione.

Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, vengono inserite le superfici catastali attualmente riscontrate:

- **Foglio 4, P.Ila 5229, Sub. 20, Cat. A/10, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani mq, Sup. Catastale Totale 106 mq, Rendita € 1.704,31 Via Giuseppe Verdi n. SNC, Edificio A, Scala B, Interno 2, Piano T;**
- **Foglio 4, P.Ila 5229, Sub. 78, Cat. C/6, Cl. 6, Consistenza 21 mq, Sup. Catastale 24 mq, Rendita € 107,47, Via Giuseppe Verdi n. SNC, Edificio A, Interno 13, Piano S1.**

Di seguito sono riportati gli intestati per i Sub. 20 e 78:

Situazione degli intestati dal 07/01/2008

*** con sede in ** (**) C.F. ***
 Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 31/07/2008
 DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 01/07/2008 Pratica n. CE0302316 in atti dal 01/07/2008 COSTITUZIONE (n. 2661.1/2008).

Situazione degli intestati dal 31/07/2008

** , nat* a ** (**) il *** C.F. **
 Diritto di Proprietà 1/2
 ** , nat* a ** (**) il ** C.F. **
 Diritto di Proprietà 1/2
 DATI DERIVANTI DA: Atto del ** Pubblico ufficiale ** Sede ** (**) Repertorio n. *** -
 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. *** Reparto PI di CASERTA-SMCV in
 atti dal ***.

(cfr. all.to n. * – Visure meccanizzate Catasto Terreni, note catastali Catasto Fabbricati)

In ordine alla rispondenza tra la situazione reale, rilevata al momento dell'accesso, rispetto a quella catastale è stata riscontrata le seguenti difformità, per il Sub. 20:

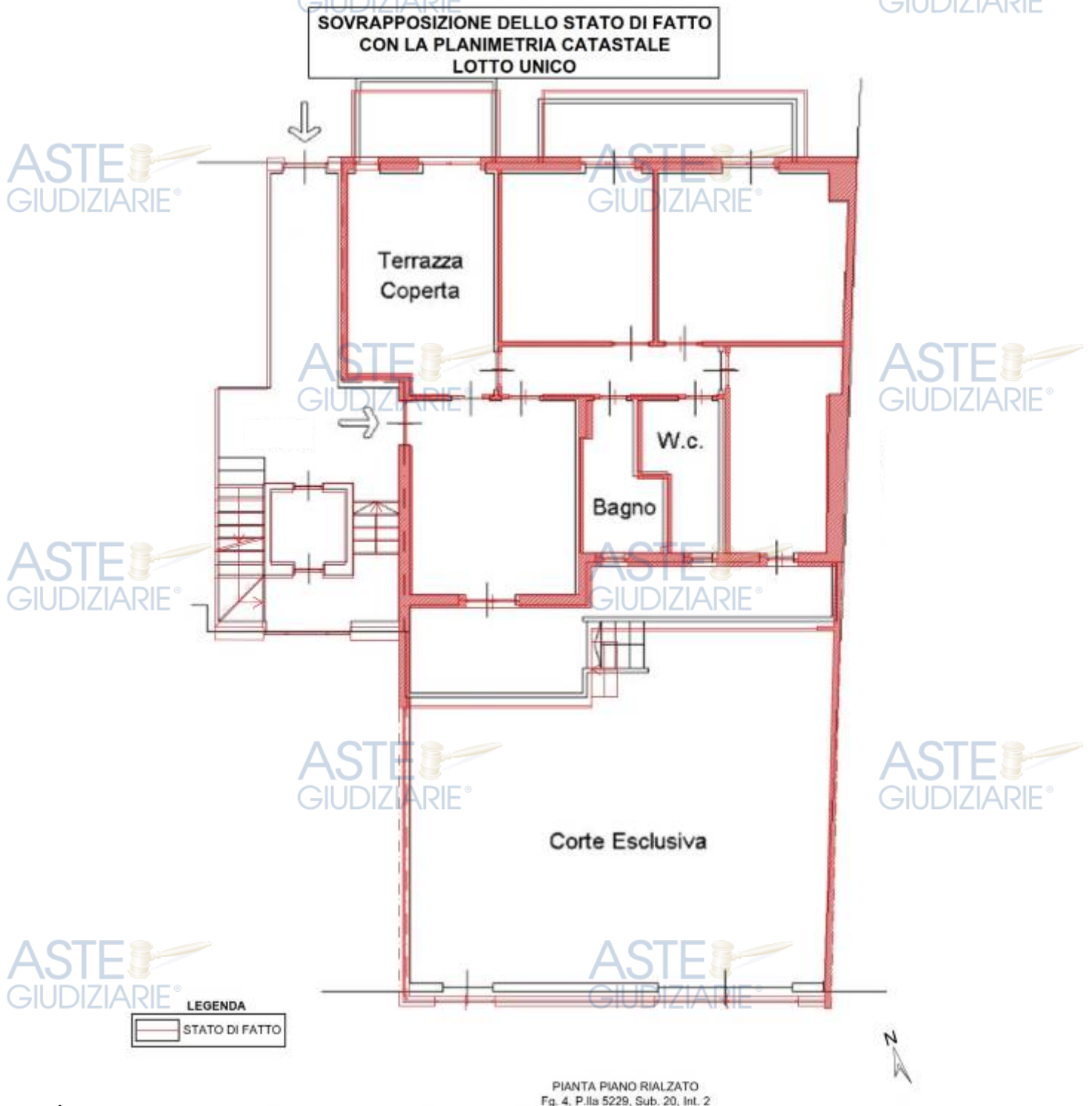
ARCHITETTO ****

VIA ***
 81100 CASERTA
 TEL. 0823***
 ***@archiworldpec.it

- L'aumento di volumetria della cucina in luogo della terrazza coperta e la diversa destinazione da ufficio a residenziale dell'unità immobiliare.

La difformità riscontrata, corrispondenti ad una modifica nel volume del fabbricato con cambio di destinazione d'uso del locale cucina, non potrà essere sanata, quindi bisognerà procedere al ripristino dello status quo ante, (si rimanda al punto n. 6), per un costo orientativo di circa € **10.000,00**.

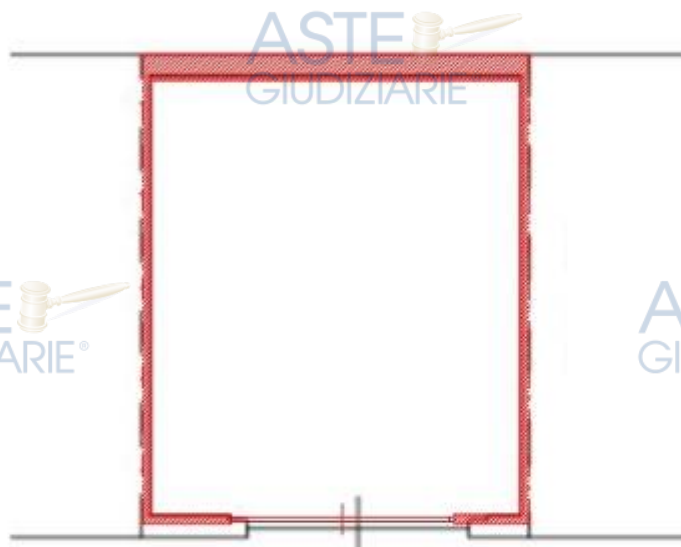
(cfr. all.to n. * – Sovrapposizione dello stato di fatto con la planimetria catastale)



ARCHITETTO

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

**SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO DI FATTO
CON LA PLANIMETRIA CATASTALE
LOTTO UNICO**



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
Fig. 4, P.lla 5229, Sub. 78

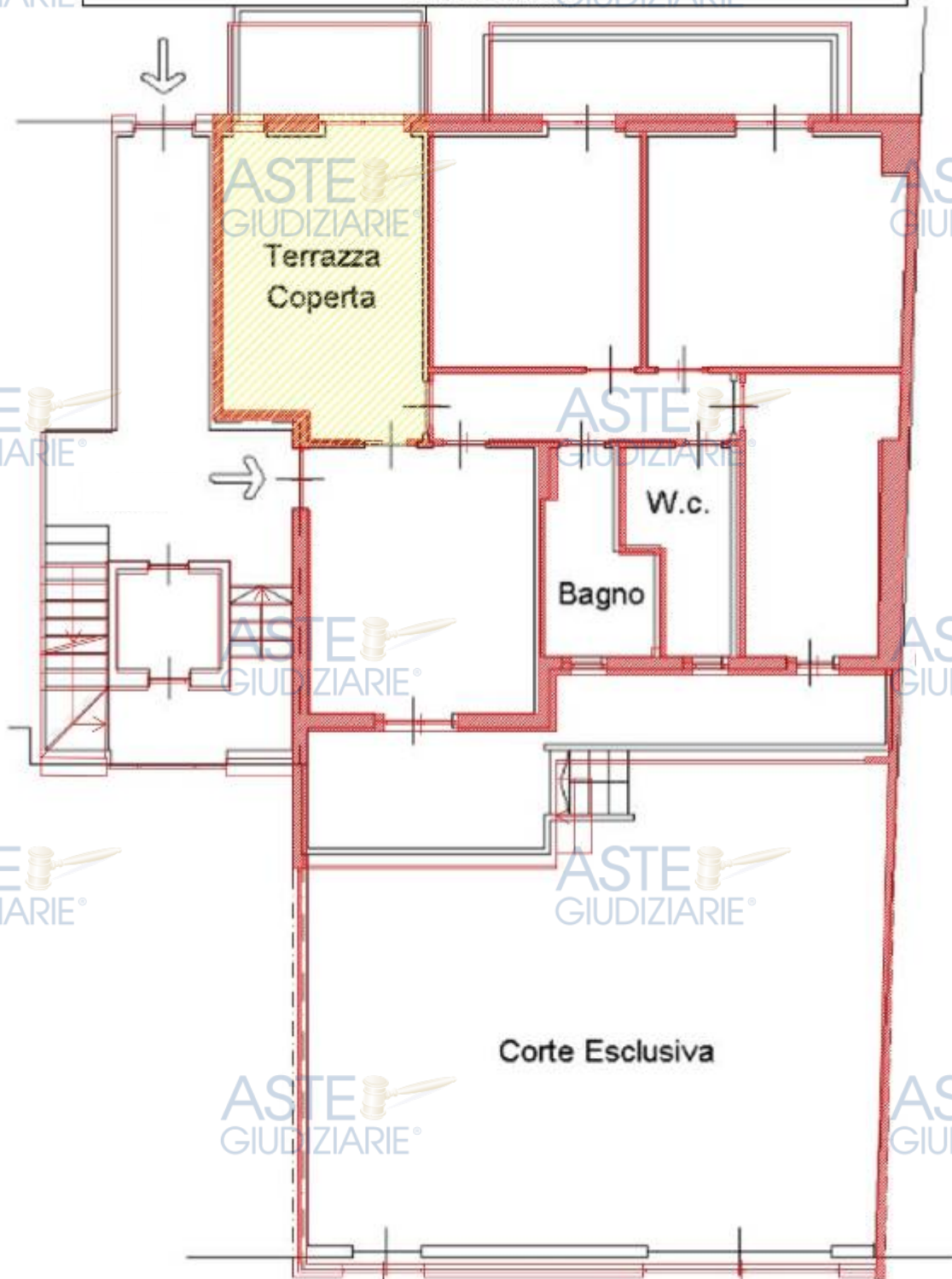
LEGENDA



ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

**SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO DI FATTO CON LA PLANIMETRIA
CATASTALE E INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA'
LOTTO UNICO**



LEGENDA

	STATO DI FATTO
	DIFFORMITA'

PIANTA PIANO RIALZATO
Fig. 4, P.Ila 5229, Sub. 20, Int. 2



ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it



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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.4:

LOTTO UNICO:

- **piena ed intera proprietà di ufficio**, con annesse area esterna pertinenziale, ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Verdi n. 84, Parco Angelica, Fabb. A, Scala B, piano terra; è composto da un soggiorno (mq 17,65) con balcone (mq 9,69) e con accesso all'area pertinenziale lato Sud (mq 74,79), una cucina (mq 16,58) con balcone lato Nord (mq 5.01), un disimpegno (mq 5,88), una camera 1 (mq 14,04) con balcone (mq 9,09), una camera 2 (mq 17,37), un bagno 1 (mq 5,53), un bagno 2 (mq 5,70) e uno studio (11,32mq); confina con Via Giuseppe Verdi a Sud, con Sub. * a Nord, col Sub. * Ovest, con P.lla * ad Est;

è riportato nel **C.F.** del **Comune di Santa Maria Capua Vetere** al **Foglio 4, P.lla 5229, Sub. 20;**

- **piena ed intera proprietà di box auto**, ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Verdi n. 84, Parco Angelica, Fabb. A, Scala B, piano seminterrato; è composto da un locale (mq 20,47); confina con Sub. * a Sud, con terrapieno a Nord, con Sub. * ad Ovest, con Sub. * ad Est; sono riportati nel **C.F.** del **Santa Maria Capua Vetere** al **Foglio 4, P.lla 5229, Sub. 78;** il descritto stato dei luoghi dell'ufficio al piano terra non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla chiusura della terrazza in luogo della terrazza coperta; lo stato dei luoghi è difforme rispetto al Permesso di Costruire n. 56 del 29/06/2005 e alla D.I.A. prot. n. 17250 del 02/05/2008, in ordine all'aumento di volumetria della cucina in luogo della terrazza coperta al piano terra; l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria, quindi è necessario il ripristino dei luoghi, non risultano ordini di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 98.000,00

ARCHITETTO ****



VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.5:

Acquisiti gli atti necessari alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data ****) e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a quella del pignoramento, nella fattispecie atto di compravendita del ***, lo scrivente specifica quanto segue:

I beni costituenti il presente lotto di vendita, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **Fg. 4, p.IIIa 5229 Sub. 20 e Sub. 78, in ditta ***** per la proprietà pari ad 1/2 e ** per la proprietà pari ad 1/2, in virtù di atto di compravendita del ** per *** (**) rep. *** racc. ***. Nella fattispecie l'atto riporta che: *"(...)Art. 1) La società *** come in epigrafe costituita e rappresentata, vende e trasferisce, nel modo di seguito descritto, in favore dei signori (...), **, (...), che accettano ed acquistano, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio di nuova costruzione sito in Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) avente accesso dalla strada privata che si diparte dalla via Verdi ancora senza civico, denominato P.co Angelica, e precisamente: (...)*

*B) Vende e trasferisce in favore dei signori **, che accettano ed acquistano, in comune, indiviso ed in parti uguali tra loro:*

*- appartamento ad uso ufficio ubicato al piano terra del Fabbricato "A", scala "B", distinto con il numero "interno 2 (due)", composto di quattro vani, bagno, w.c., terrazzo coperto a livello e con annessa corte pertinenziale di esclusiva proprietà; confinante con vano scala "B", via Verdi, p.IIIa **, salvo altri;*

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 4, p.IIIa 5229 sub.20, via Giuseppe Verdi SNC, p.T, interno 2, scala B, edificio A, Cat. A/10, cl. 2^a, vani 5,5, RC.Euro 1.704,31;

*- locale garage sito al piano seminterrato, distinto con il subalterno 78 (settantotto); confinante con locale garage sub. **, corsia di manovra, locale garage sub. **, terrapieno;*

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 4, p.lla 5229 sub. 78, via Giuseppe Verdi SNC, p.S1, interno 13, edificio A, Cat. C/6, cl. 6^a, mq. 21, RC.Euro 107,37. (...).

(cfr. all.to n. * – Atto di compravendita del **)

La società *** si aggiudica il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Santa Maria C.V. al Fg. 4 p.la 5146, su cui è stato edificato il fabbricato cui fanno parte i beni staggiti dalla **** contro **, in virtù di decreto di trasferimento, n. Cronol. ** n. Rep. ** del **, presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, di seguito riportato: "(...) TRASFERISCE

l'immobile appresso descritto costituente il LOTTO N. ** di proprietà del fallit* ** nat* a *** il ** * e residente in **, codice fiscale ***, a corpo e non a misura, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova ed all'aggiudicataria ben note, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti precisando che la vendita viene fatta con salvezza degli adempimenti prescritti dalla Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni con esonero dell'ufficio fallimentare da ogni responsabilità, il tutto come richiesto ed accettato dall'aggiudicataria la quale curerà la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie a propria cura e spese,

A FAVORE

della società ** con sede legale in ** alla **, iscritta al Registro delle Imprese di * con n. ** ed analogo codice fiscale e partita iva, rappresentata dall'amministratore unico sig. ** nato a ** il ** ** *. (...)

BENE TRASFERITO

LOTTO N. ** - terreno in Santa Maria Capua Vetere alla località Arco Felice della superficie complessiva di mq. 10.744 a corpo e non a misura, seminativo classe 2, foglio 4 partila 5146; R.D.E. 249,70; R.A.E. 122,07 parzialmente incluso nella zona residenziale C7-5 e parzialmente incluso in vincoli di P.R.G. parzialmente occupato da coloni e coltivato a frutteto. (...)

(cfr. all.to n. ** – Decreto di trasferimento immobili del *** e nota di trascrizione)

Il Sig. ** acquista il terreno (p.la 22) dall' ** con sede in **, in virtù di atto di compravendita del **, rep.** Racc. ** per Notaio **, di seguito riportato: "(...)Articolo 1)- Il costituito ***, nella precisata qualità di ***, dichiara di vendere, senza riserva o limitazione alcuna, in favore del **, che dichiara di accettare ed acquista, l'appezzamento di terreno non agricolo, sito in agro di Santa Maria Capua Vetere, in località denominata 'Arco Felice o San Leucio', della superficie, a corpo e non a misura di ettari sei, are ottantaquattro e centiare ottantaquattro, comprensiva della superficie di mq.900 (metri quadrati novecento) espropriata dal Comune di Santa Maria Capua Vetere in esecuzione del Decreto Prefettizio N.3108 del 22 Settembre 1981, confinante, per quanto riguarda la particella 22,

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

a nord con proprietà aliene, a sud in parte con la Comunale Agostiello, in parte con la Comunale Campana, ad est, con la predetta Comunale Campana ed in parte con proprietà aliene, ad ovest, con il terrapieno delle Ferrovie dello Stato e per quanto riguarda la particella **, a nord con proprietà aliene, a sud con la Comunale Arbustiello, ad est con il terrapieno delle Ferrovie dello Stato e ad ovest con la Comunale Cappuccini, riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Santa Maria Capua Vetere alla partita N.**, con le indicazioni di foglio 4, particella 22, seminativo di classe 2; ha.4.66.04, reddito dominicale lire 8388,72 e reddito agrario lire 1258,31 e particella 181, seminativo di classe 2, ha.2.18.80, reddito dominicale lire 3938,40 e reddito agrario lire 590,66.(...)"

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

Dunque, nei vari passaggi di proprietà, i beni sono inequivocabilmente identificati, sebbene nel corso degli anni siano mutati di consistenza ed identificativo.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

RISPOSTA AL QUESITO n.6:

Dal certificato di attestazione di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico di Santa Maria C. V. si legge che: "(...) *Si certifica, inoltre che l'area:*

- **non ricade** in parchi nazionali o regionali;
- **non risulta** essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;
- **non è sottoposta** a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici,

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01/06/1939 e ss.mm.ii.;

- **ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica** delle province di Napoli e Caserta, e per quanto riportato all'art. 16 delle NTA di cui al P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.126 del 30.12.2023 avente ad oggetto "Piano Urbanistico Comunale di Santa Maria Capua Vetere – Approvazione", che confermano la normativa precedente,... "Nelle aree di interesse archeologico che comprendono l'intero territorio comunale tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali pubblici e privati, le opere di ristrutturazione fino al (livello di calpestio del piano terra) e tutte le attività che prevedono scavo, movimentazione terra e che comunque interessano il sottosuolo, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, devono essere sottoposti al preventivo parere Soprintendenza territorialmente competente. La presente disposizione trova applicazione anche in fase di definizione delle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche (API) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
- **non risulta** agli atti di questo Ufficio, elementi che possano attestare che l'immobile è gravato da censo, livello od uso civico. (...)"

Il fabbricato cui fanno parte i beni staggit fu realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 86 del 29/06/2005 e Denuncia di Inizio attività prot. n. 17350 del 02/05/2008.

Le relative pratiche edilizie sono state rinvenute presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE).

(cfr. all.to n. ** – Attestazione di destinazione urbanistica Settore Tecnico Comune di Santa Maria C.V.)

(cfr. all.to n. ** – Permesso di Costruire n. 86 del 29/06/2005 e D.I.A. prot. 17350 del 02/05/2008)

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

- L'aumento di volume relativo alla chiusura della cucina in luogo della terrazza coperta.

La difformità riscontrata, corrispondente ad una modifica in ordine all'aumento di volumetria della cucina in luogo della terrazza coperta al piano terra, non potrà essere sanata, quindi bisognerà procedere al ripristino dello status quo ante, per un costo orientativo di circa **€ 10.000,00**.

Invero, non possibile il cambio di destinazione d'uso secondo quanto riportato nel RUEC che stabilisce un'altezza del solaio del piano rialzato ad almeno 1,00m dalla quota di sistemazione della strada.

L'attestazione di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere, lo riporta, in stralcio.

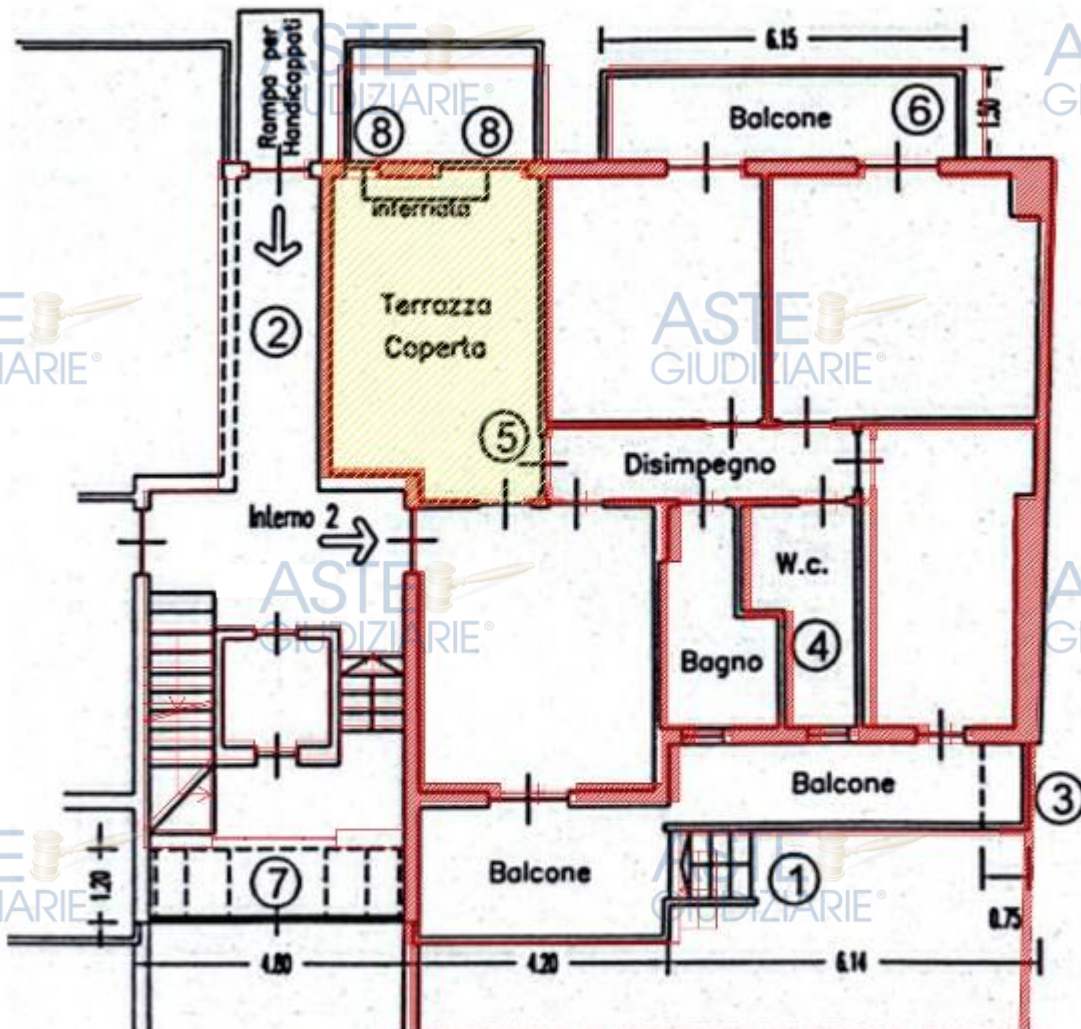
Non sono state rinvenute nei fascicoli dell'Ufficio Tecnico di Santa Maria Capua Vetere alcuna dichiarazione agibilità nonostante siano stati protocollati i documenti per l'ottenimento, ne ordinanze di demolizione del manufatto.

(cfr. all.to n. ** – Sovrapposizione dello stato di fatto con indicazione delle difformità rispetto alla D.I.A. prot. n. 17350 del 02/05/2008)

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO DI FATTO CON I GRAFICI
ALLEGATI ALLA D.I.A. PROT. N. 17350 DEL 02/05/2008
LOTTO UNICO



PIANTA PIANO RIALZATO
Fig. 4, P.Ila 5229, Sub. 20, Int. 2

LEGENDA	
	STATO DI FATTO
	DIFFORMITA' NON SANABILE



(cfr. all.to n. ** – Attestazione di destinazione urbanistica Settore Tecnico Comune di Santa Maria C.V.)

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

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

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

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.).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7:

I beni oggetto della presente relazione di stima sono occupati dagli esecutati unitamente alla propria famiglia.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

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

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

Tra questi si segnalano:

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

RISPOSTA AL QUESITO n.8:

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

Dall'elenco delle formalità relative agli immobili staggiati, distinti in Catasto Fabbricati al **Fg. 4, P.IIIa 5229, Sub. 20 e 78**, del Comune di Santa Maria C.V. e relative ai **, oltre alla trascrizione del pignoramento originante la presente procedura espropriativa, non risultano altri pignoramenti.

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

Dal certificato di attestazione di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico di Santa Maria Capua Vetere, si legge che: "(...) Si certifica, inoltre che l'area:

- **non ricade** in parchi nazionali o regionali;
- **non risulta** essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;
- **non è sottoposta** a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01/06/1939 e ss.mm.ii.;
- **ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica** delle province di Napoli e Caserta, e per quanto riportato all'art. 16 delle NTA di cui al P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.126 del 30.12.2023 avente ad oggetto "Piano Urbanistico Comunale di Santa Maria Capua Vetere – Approvazione", che confermano la normativa precedente,... "Nelle aree di interesse archeologico che comprendono l'intero territorio comunale tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali pubblici e privati, le opere di ristrutturazione fino al (livello di calpestio del piano terra) e tutte le attività che prevedono scavo, movimentazione terra e che comunque interessano il sottosuolo, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, devono essere sottoposti al preventivo parere Soprintendenza territorialmente competente. La presente disposizione trova applicazione anche in fase di definizione delle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche (API) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
- **non risulta** agli atti di questo Ufficio, elementi che possano attestare che l'immobile è gravato da censo, livello od uso civico. (...)".

(cfr. all.to n. ** – Attestazione di destinazione urbanistica Settore Tecnico Comune di Santa Maria C.V.)

Il Soprintendente dell'Archeologia e belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

comunica che: "(...) In relazione alla richiesta acquisita al prot. n. 000294-A del 09/01/2026, riguardante gli immobili in oggetto, visti gli atti d'ufficio, si certifica che per i vincoli di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004, gli immobili censiti non sono sottoposti a provvedimenti di tutela.

Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D.Lgs. 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti da questo Ufficio, nei confronti degli immobili in oggetto non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica per le aree tutelate per legge (art. 142 del citato decreto), il cui accertamento va espletato col concerto dell'Ente Locale cui la presente è pure inviata (...)"

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

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

Dall'elenco delle formalità relative agli immobili staggit, distinti al Catasto Fabbricati al **Fg. 4, P.IIIa 5229, Sub. 20 e 78** del Comune di Santa Maria C.V. e relative ai **, risultano le seguenti iscrizioni:

- ANNOTAZIONE del ** - Registro Particolare ** Registro Generale **

Pubblico ufficiale *** Repertorio ** del **

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

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

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

Pubblico ufficiale **. Repertorio ** del **

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. ** del ** (CANCELLAZIONE TOTALE)

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

Pubblico ufficiale ** Repertorio ** del **

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

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

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- | | |
|---|-------------|
| - Costi regolarizzazione urbanistica = | € 10.000,00 |
| - Stato d'uso e manutenzione - impianti = | € 2.000,00 |
| - Riduzione rispetto al valore di mercato (10% del valore di mercato) = | € 12.299,60 |
| - Redazione Attestato di Prestazione Energetica = | € 500,00. |

Si precisa che tali costi sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

RISPOSTA AL QUESITO n.9:

Dal certificato di attestazione di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Santa Maria Capua Vetere, si legge che: *"(...) Si certifica, inoltre che l'area:*

- **non ricade** in parchi nazionali o regionali;
- **non risulta** essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;
- **non è sottoposta** a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01/06/1939 e ss.mm.ii.;
- **ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica** delle province di Napoli e Caserta, e per quanto riportato all'art. 16 delle NTA di cui al P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.126 del 30.12.2023 avente ad oggetto "Piano Urbanistico Comunale di Santa Maria Capua Vetere – Approvazione", che confermano la normativa precedente,... *"Nelle aree di interesse archeologico che comprendono l'intero territorio comunale tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali pubblici e privati, le opere di ristrutturazione fino al (livello di calpestio del piano terra) e tutte le attività che prevedono scavo, movimentazione terra e che comunque interessano il sottosuolo, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, devono essere sottoposti al preventivo parere Soprintendenza territorialmente competente. La presente disposizione trova applicazione anche in fase di definizione delle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche (API) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA).*
- **non risulta** agli atti di questo Ufficio, elementi che possano attestare che l'immobile è gravato da censo, livello od uso civico. (...)"

(cfr. all.to n. ** – Attestazione di destinazione urbanistica Settore Tecnico Comune di Santa Maria C.V.)

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

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

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

RISPOSTA AL QUESITO n.10:

Dal certificato di attestazione di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Santa Maria Capua Vetere, si legge che: "(...) Si certifica, inoltre che l'area:

- **non ricade** in parchi nazionali o regionali;
- **non risulta** essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;
- **non è sottoposta** a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01/06/1939 e ss.mm.ii.;
- **ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica** delle province di Napoli e Caserta, e per quanto riportato all'art. 16 delle NTA di cui al P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.126 del 30.12.2023 avente ad oggetto "Piano Urbanistico Comunale di Santa Maria Capua Vetere – Approvazione", che confermano la normativa precedente,... "Nelle aree di interesse archeologico che comprendono l'intero territorio comunale tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali pubblici e privati, le opere di ristrutturazione fino al (livello di calpestio del piano terra) e tutte le attività che prevedono scavo, movimentazione terra e che comunque interessano il sottosuolo, compresi gli interventi di bonifica e pericoli di acque e canali, devono essere sottoposti al preventivo parere Soprintendenza territorialmente competente. La presente disposizione trova applicazione anche in fase di definizione delle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche (API) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
- **non risulta** agli atti di questo Ufficio, elementi che possano attestare che l'immobile è gravato da censo, livello od uso civico. (...)"

(cfr. all.to n. ** – Attestazione di destinazione urbanistica Settore Tecnico Comune di Santa Maria C.V.)

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.11:

I beni pignorati, fanno parte del condominio "Parco Angelica", di maggiore consistenza e l'importo delle spese fisse di gestione ammonta ad **€ 90,90**, e le spese non corrisposte negli ultimi due anni, ammonta ad **€ 744,51**.

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

Inoltre l'amm.re p.t del condominio, dott. **, precisa:

- non ci sono ulteriori lavori straordinari deliberati;
- non ci sono cause in corso;
- non è stata avviata alcuna pratica relativa al Superbonus.

(cfr. all.to n. ** – Documenti amministratore Dott. ***)

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

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

RISPOSTA AL QUESITO n.12:

SCOPO E METODO DI STIMA FG. 4, P.LLA 5229, SUBB. 20 E 78.

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 del bene da stimare.

Il bene è rappresentato da un ufficio e un box auto, facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza, in buono stato di manutenzione.

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.

Analisi di mercato - Riferimenti

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato del bene *de quo*, poiché trattasi di centro urbano, dunque priva di compravendite comparabili, si riportano i dati desunti dal sito web www.borsinoimmobiliare.it.

Le informazioni relative a immobili ad uso diverso da quello residenziale, siti nel Comune di **Santa Maria Capua Vetere**, in riferimento alla zona in oggetto, reperite dal sito web www.borsinolmmobiliare.it, riferiscono un prezzo minimo di 748 €/mq, un prezzo medio di **932 €/mq** e un prezzo massimo di 1.117 €/mq:

 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 748	Euro 932	Euro 1.117

Si è inoltre provveduto a consultare il sito Aste Giudiziarie, dal quale non sono state reperite, nelle vicinanze, compravendite di immobili simili al bene in oggetto.

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE FG. 4, P.LLA 5229, SUB. 20 E 78 – UFFICIO – BOX AUTO

Come precedentemente calcolata, la superficie dell'ufficio e del box auto compresi nel LOTTO UNICO DI VENDITA è pari a **131,97 mq.**

Superficie commerciale (mq) (ragguagliata)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo del bene
131,97 mq	932,00 €/mq	€ 122.996,04

Pertanto il valore complessivo del locale commerciale di vendita, è pari a
LOTTO UNICO = € 122.996,04
 (valore del pieno ed intero diritto espropriato)

Al Valore commerciale ottenuto vanno applicati adeguamenti e correttori della stima del locale commerciale:

- Costi regolarizzazione urbanistica = € 10.000,00
- Stato d'uso e manutenzione - impianti = € 2.000,00
- Riduzione rispetto al valore di mercato (10% del valore di mercato) = € 12.299,60
- Redazione Attestato di Prestazione Energetica = € 500,00

Totale = € 24.799,60.

Il VALORE FINALE a base d'asta dell'unità immobiliare al netto di decurtazioni e correzioni, in cifra arrotondata è di € 98.000,00.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

RISPOSTA AL QUESITO N.13:

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ****

VIA ***
 81100 CASERTA
 TEL. 0823***
 ***@archiworldpec.it

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

RISPOSTA AL QUESITO N.14:

L'Ufficio anagrafe del Comune di *** certifica che:

- ** nat* a ** (**) il *** è residente in questo comune alla Via ** dal ** ad oggi;
- *** nat* a ** (**) il ** è residente in questo comune alla *** dal ** ad oggi.

(cfr. all.to n. ** – Certificati Ufficio anagrafe Comune di **)

Dall' Estratto per Riassunto fornito dall' Ufficio dello Stato civile del Comune di ** si evince che *** in data ***, hanno contratto matrimonio, scegliendo il regime della *** dei beni.

(cfr. all.to n. ** – Estratto per riassunto Comune di ***)

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme, ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto esperto rassegna la presente relazione costituita da n. 34 pagine dattiloscritte e da n. * allegati e resta disponibile per qualsiasi chiarimento.

Caserta, 27/02/2026

L'ESPERTO

Arch. ***

ARCHITETTO ****

VIA ***
81100 CASERTA
TEL. 0823***
***@archiworldpec.it